

**DINAN**  
AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

PATRIMOINE

ENVIRONNEMENT

# PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

**Règlement**



Janvier 2020

# 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 .....	19
VI. LE LEXIQUE DU REGLEMENT.....	30
VII. LA STRUCTURE DU REGLEMENT.....	35



<b>Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes .....</b>	<b>41</b>
---	-----------



CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	43
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	51
CHAPITRE III: EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	76

<b>Dispositions applicables aux zones urbaines spécifiques .....</b>	<b>78</b>
--	-----------

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	79
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	87
CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	93

<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>95</b>
---	-----------

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	97
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	106
CHAPITRE III: EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	120

<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser à long terme .....</b>	<b>123</b>
--	------------

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	124
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	125
CHAPITRE III: EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	132

<b>Dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>	<b>135</b>
--	------------

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	136
---	-----

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	144
--	-----

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	154
--	-----

## **Dispositions applicables aux zones agricoles spécifiques aux communes littorales .....156**

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	157
---	-----

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	164
---	-----

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	173
--	-----

## **Dispositions applicables aux zones naturelles ..... 175**

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	177
---	-----

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	186
---	-----

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	195
--	-----

## **Dispositions applicables aux zones naturelles spécifiques aux communes littorales ..... 197**

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	199
---	-----

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	203
---	-----

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	213
--	-----

### **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 existants 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, planifiés 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 existants 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 à existantes à vocation 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 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 bâtiment 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 selon les délibérations des Conseils Municipaux.



## 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 :

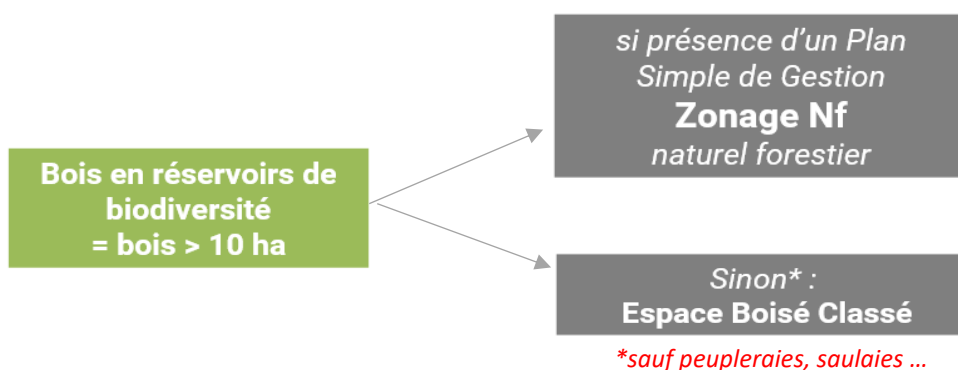


- **Les espaces boisés classés** : Les EBC sont classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Dans tout EBC les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable 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 littorale.



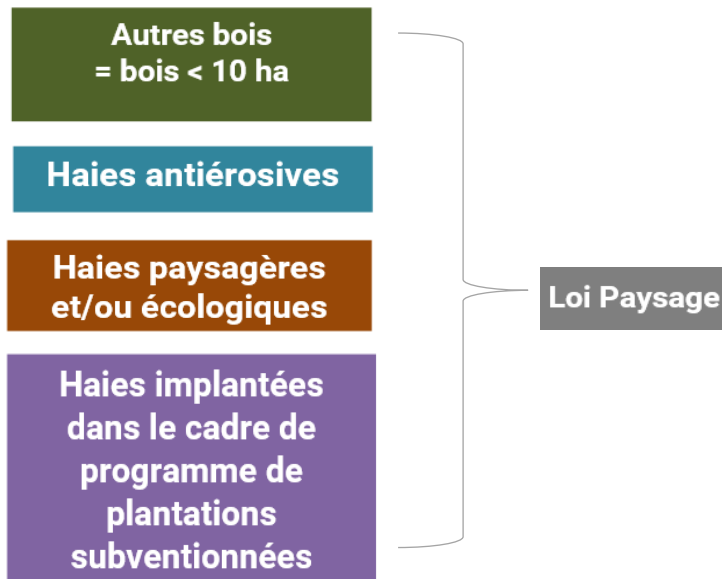
- **Les haies et talus protégés** : Repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les haies et talus protégés sont à préserver au regard de leurs qualités paysagères ou écologiques. Les travaux, autres que ceux nécessaires à leur entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou un talus repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet 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 irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès.

En cas d'autorisation d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, la replantation d'une haie pourra être rendue obligatoire dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et au sein du même système hydrographique, et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure. Cette décision au cas par cas sera prise en considérant le rôle de la haie (Ecoulement de l'eau, maintien du sol, paysage..). Les modalités de compensation sont définies à l'appréciation de l'instruction en fonction du rôle de la haie.

Sont concernés par ce classement :

- Les espaces boisés inférieurs à 10 ha présentant un intérêt paysager, patrimonial ou écologique,
- Les haies dites antiérosives pour leur rôle hydraulique
- Les haies issues de programmes de plantations subventionnées (Breizh Bocage par exemple)



- **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 est strictement interdit, 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 ;
  - 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 :

- 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.
- du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- 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, 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 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.



- **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 changements 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 sur les documents graphiques 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 marges de recul aux voies** : Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes » priment sur les dispositions réglementaires de l'article 4 de la zone concernée. Les dispositions générales du règlement complètent les éléments relatifs aux marges de recul. **Des dérogations peuvent être admises dans le cadre de dossiers loi Barnier.**
- **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 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 constructions 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 archéologiques (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.523-14 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.

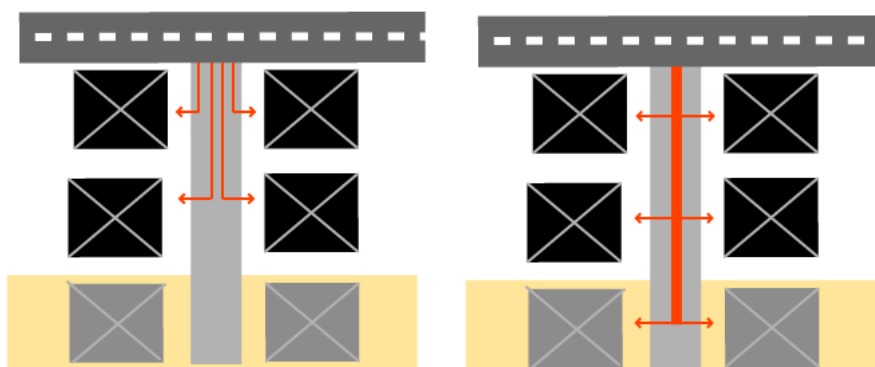
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

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 BRUSVILY, 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, BRUSVILY (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, PLÉLAN-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-JUDOCÉ, 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 :

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

**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, réhabilitations 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.

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 accessible facilement de tout point du bâtiment.
		1 place de stationnement par logement de fonction
Commerce et activité de service	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	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.
	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 accessible 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, 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp, Nhnle : **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, 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp, Nhnle : **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* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) 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 faîtière 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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les abris de jardin sont compris comme des annexes. Les garages, font l'objet dans le cadre du présent règlement de dispositions d'implantation particulières.

**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 la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**CDPENAF** : Commission départementale de protection des espaces agricoles, naturels 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'espace non imperméabilisé 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.

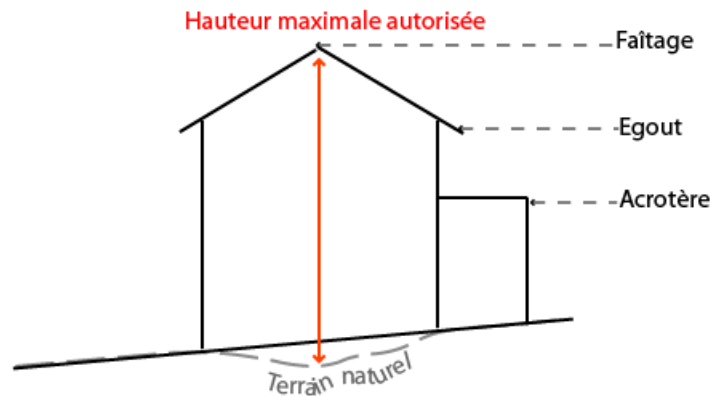
**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## 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.



## I

**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...).

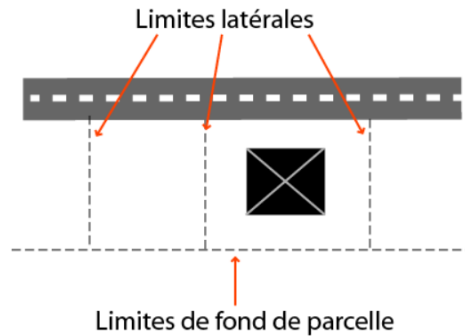
## L

**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. 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.

## 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

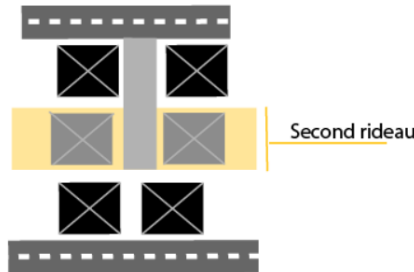
**Retrait** : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

**Ruine** : La ruine est un bâtiment dégradé. N'est pas considéré comme ruine un bâtiment comportant des fondations, plus de 1/5 de ces murs et plus de la moitié de sa toiture.

**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 limitée, 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 la façade la plus haute.

**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, usage 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)
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<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.

<b>Habitation</b>	<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 service. 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 de biens directe 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 visent 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 le 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 lesquels sont appliquées des OAP valant règlement. Les sites concernés sont : le Bois butte localisé à Quévert et le port à Saint-Cast-le-Guildo. 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, USAGE 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.

#### 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
<u>Précision de la règle :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les annexes aux habitations existantes sont autorisées y compris si l'annexe vise à être implantée <b>dans une autre zone que l'habitation</b> sous réserve d'être implantée dans la même unité foncière et à une distance maximale de 25 mètres de l'habitation.</li> </ul>				
	Hébergement	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 les conditions cumulatives suivantes :
  - 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 restaurant 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	X	X	X	X
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*
<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 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> <p><b>En dehors des périmètres de centralité :</b></p> <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> </ul>				

- Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation d'hébergements hôteliers et touristiques sont admis.

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*
<u>Condition :</u> <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 réserve : <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*
<u>Condition :</u> <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 UAp	UB UBd1 UBd2 UBd3 UBdc	UCa UCb UCsd UCsc	UZ Upro
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>				
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 UAp	UB UBd1 UBd2 UBd3 UBdc	UCa UCb UCsd UCsc	UZ Upro
<b>AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL</b>				
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, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

#### Règle générale :

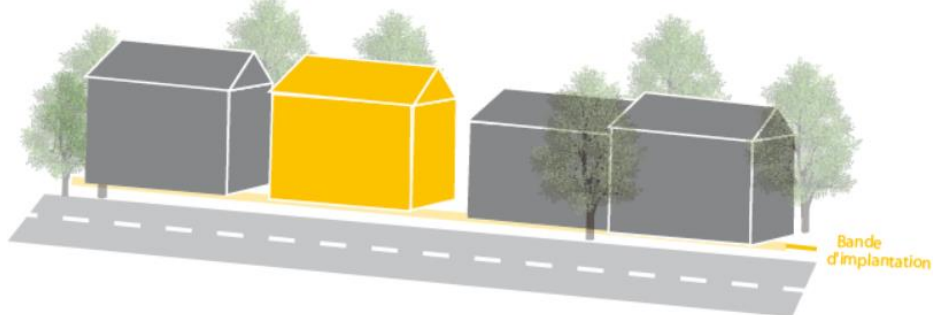
Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

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

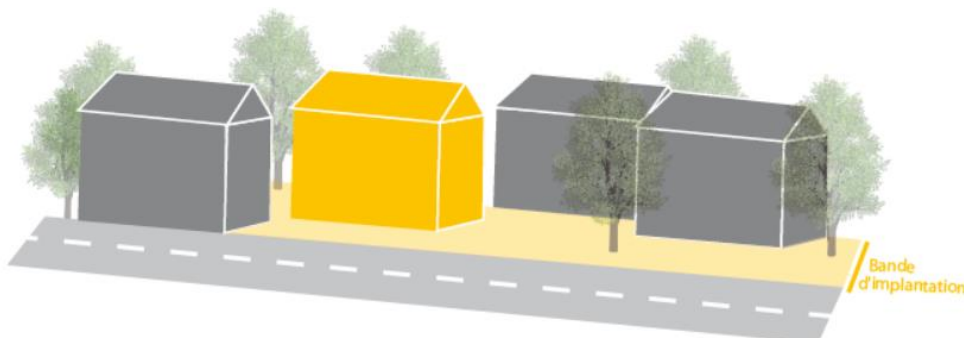
#### En zones UA, UAp UB, UBd1, UBd2, UBd3, UBdc, UCa, UCb, UCsd, UCsc :

- 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 garage) doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la construction principale.

### 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 :

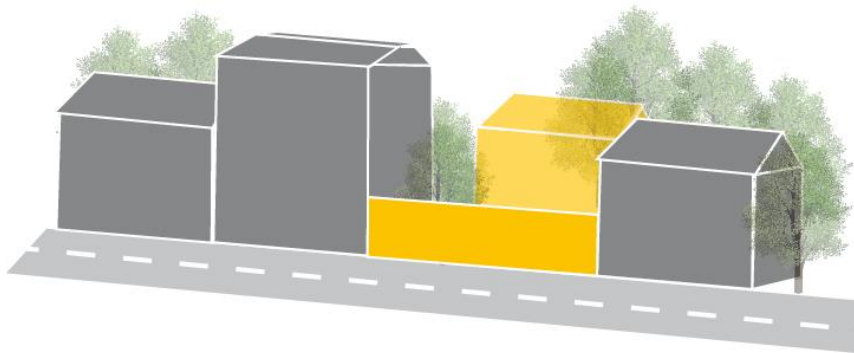
### En zones UA, UAp, UB, UBd1, UBd2, UBd3, UCcs :

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



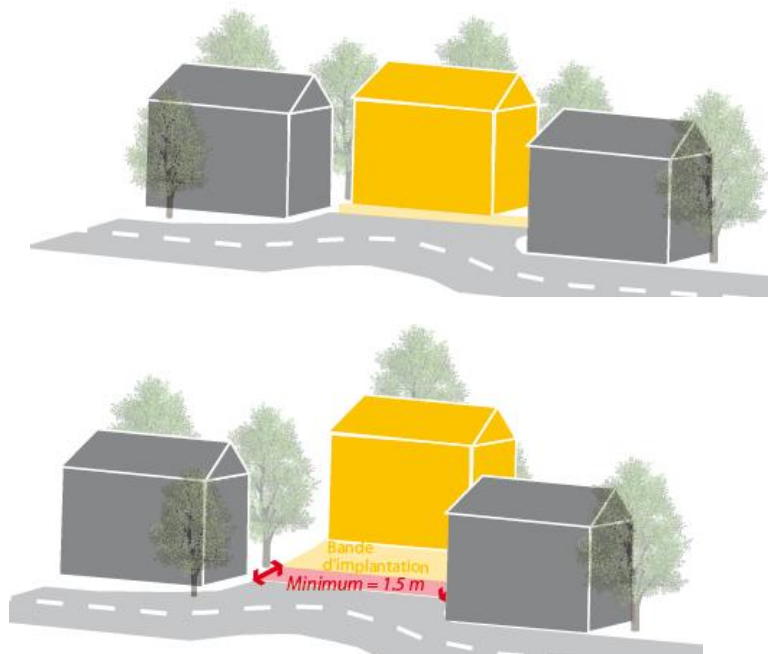
Dans le cas d'un contexte urbain dense et dans l'optique d'aménager des espaces de respiration urbaine, il sera possible de déroger au principe d'alignement sur emprises publiques et voies pour l'implantation des constructions nouvelles.

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 :

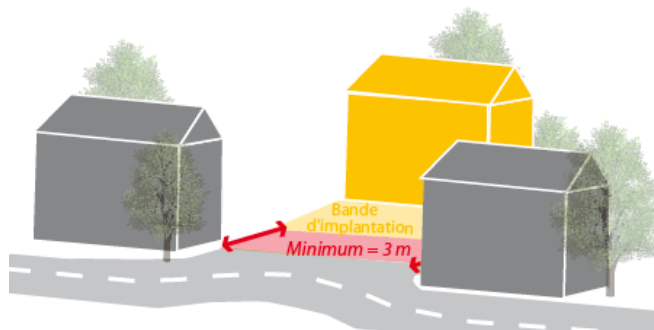
- Le volume principal de chaque construction doit s'implanter :
  - Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.
  - Soit avec un retrait minimal de 1.5 mètre par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.



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

En zone UCb :

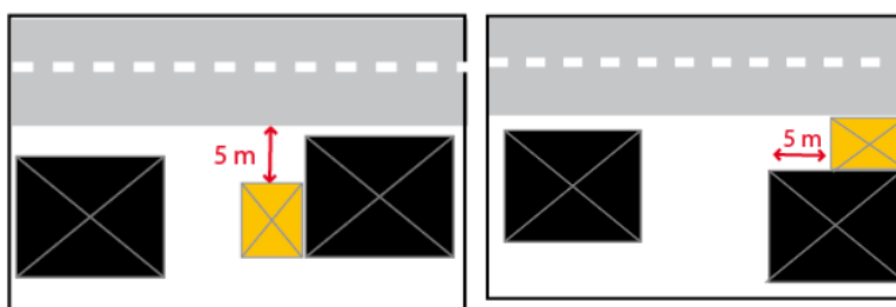
- Le volume principal de chaque construction doit s'implanter avec un **retrait minimal de 3 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.

En zone UCsd :

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

**Dispositions particulières des garages :**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 :
  - 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.

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

**Dispositions particulières :**

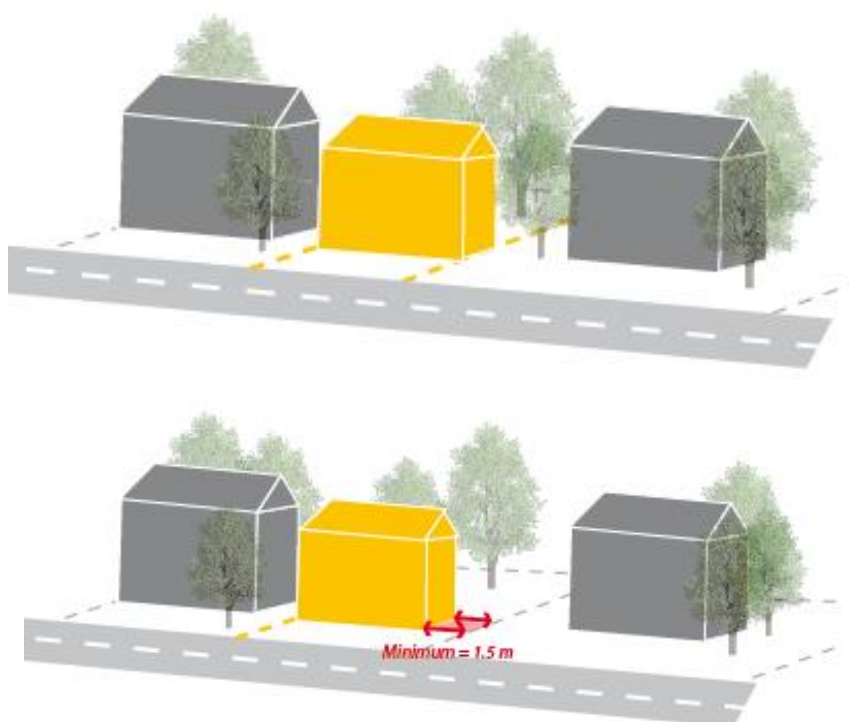
- 1- Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée.
- 2- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition 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 celle-ci 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 :

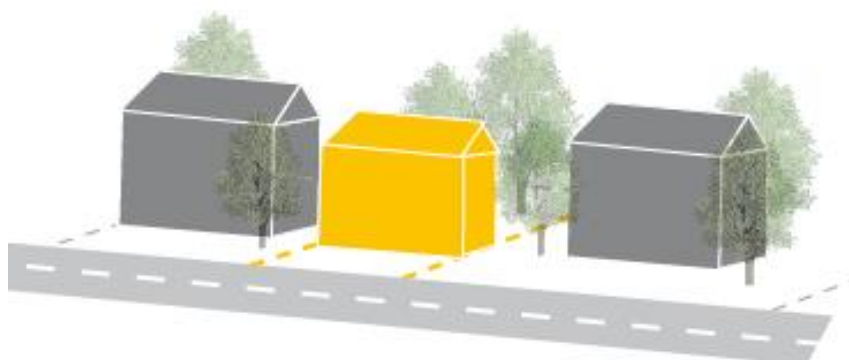
#### En zones UA, UAp :

- 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**.

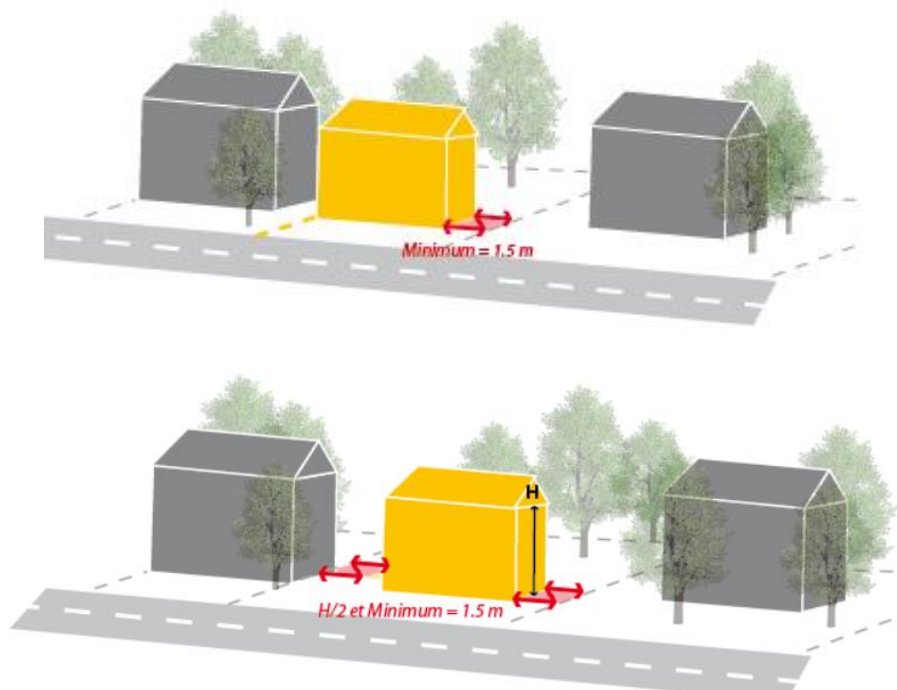


#### En zones UB, UCa :

- 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.







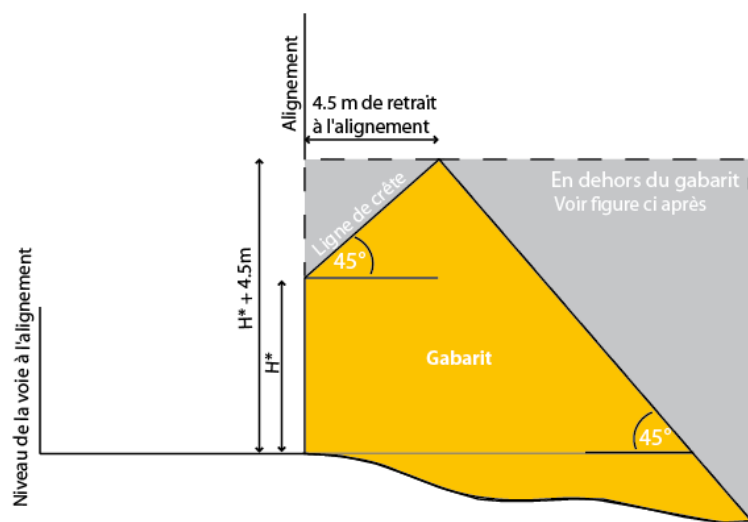
### En zones UBd1, UBd2, UBd3 :

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 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).



$H^*$  = Hauteur maximale autorisée à l'article 6

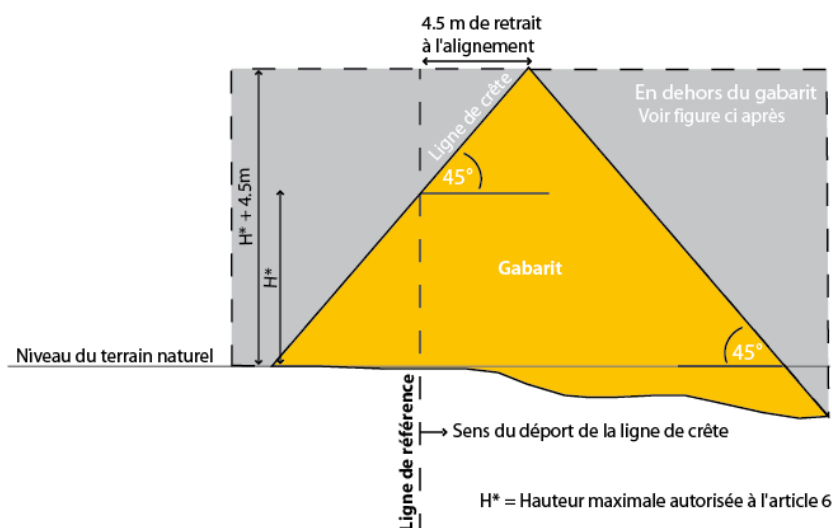
En cas de construction en cœur d'îlot, le gabarit sera calculé par rapport à la voie publique existante la plus proche en périphérie d'îlot.

### 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 d'aplomb de la ligne de référence.



$H^*$  = Hauteur maximale autorisée à l'article 6

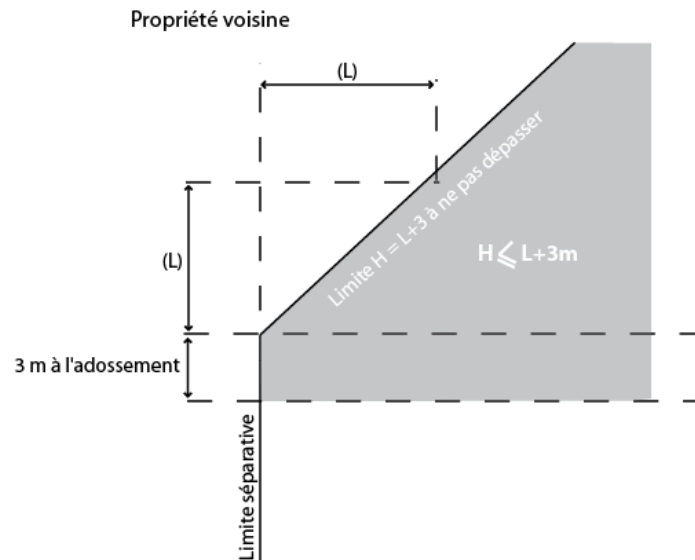
Au sein des gabarits (gabarit 1 et 2) :

- 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.

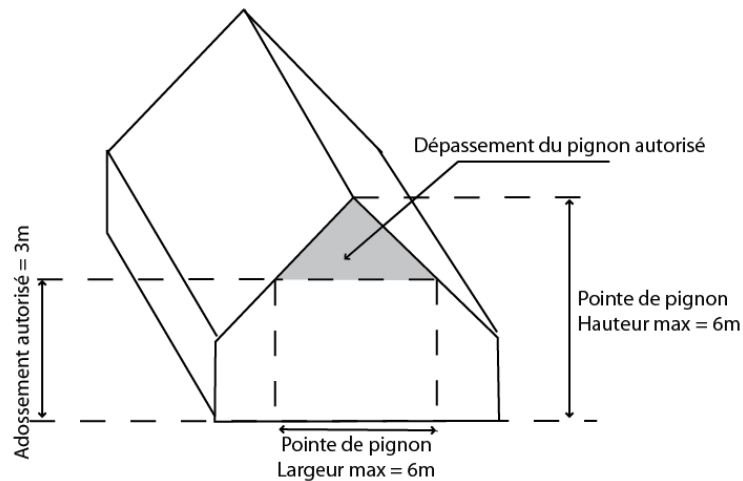
## A l'extérieur des gabarits :

- 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.

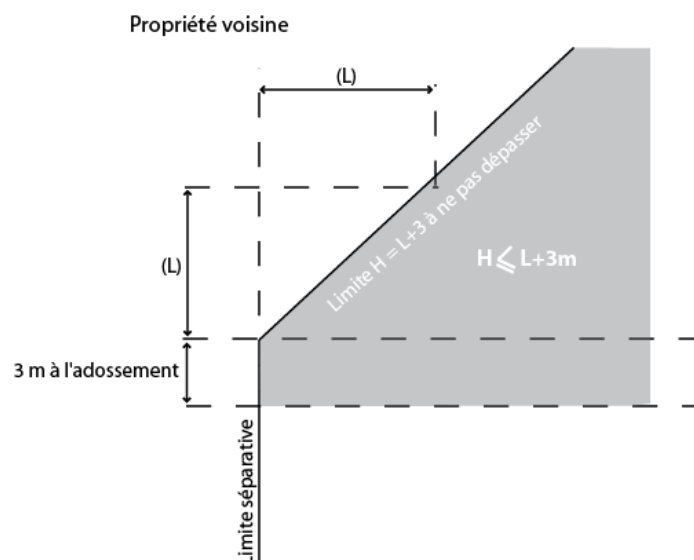


- Lorsqu'un bâtiment existant sur une propriété attenante jouxte la limite séparative, les constructions situées ou projetées sur le terrain considéré peuvent s'y accoler sous réserve de respecter les prospects latéraux (définis dans les 2 ères règles liées à la construction hors gabarits) vis-à-vis 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 :

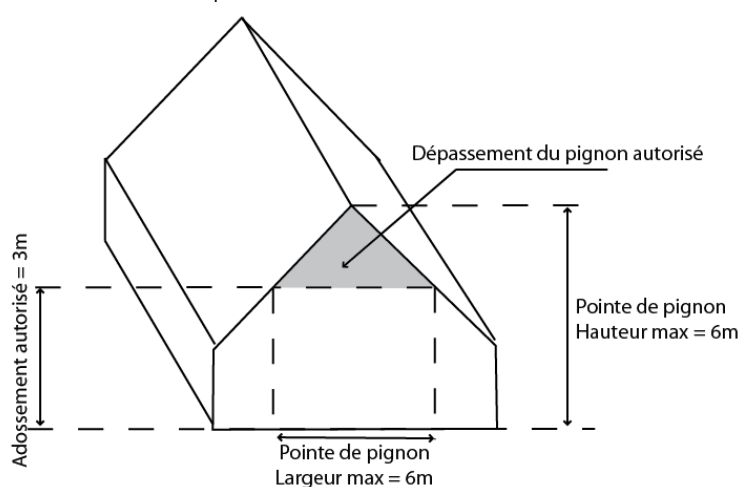
- La construction de **bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que leur hauteur totale à l'adossement n'excède pas trois mètres** (à compter du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la limite séparative). Dans ce cas, au-dessus de trois mètres, la différence d'altitude entre 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 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 trois mètres, et telle que la différence d'altitude entre ces points soit inférieure à cette distance, augmentée de trois mètres. ( $H < L + 3\text{m}$  avec  $L > 3\text{m}$ )

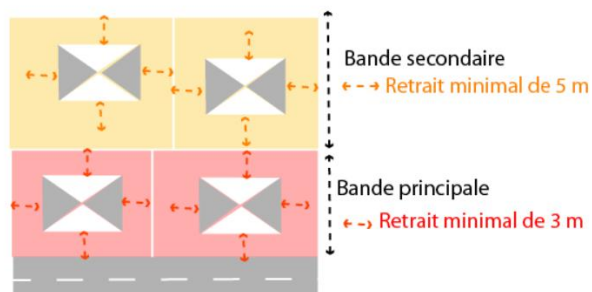
Toutefois, la construction de bâtiments joignant ou non la limite séparative (et dans ce dernier cas en continuant à observer par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 m) et dépassant en hauteur la surface :  $H = L + 3\text{ m}$  est autorisée dans les cas suivants :

- 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 trois mètres au-dessus du sol), et si sa hauteur n'excède pas 6 mètres à compter du terrain naturel.



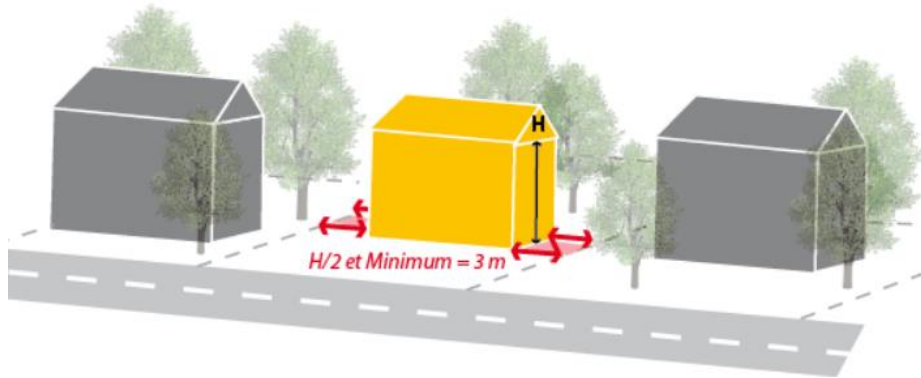
- Lorsqu'un bâtiment existant sur une propriété attenante jouxte la limite séparative, les constructions situées sur le terrain considéré peuvent s'y accoler, sous réserve de respecter, vis à vis des autres limites séparatives, les prospects latéraux définis.

#### En zone UCb :



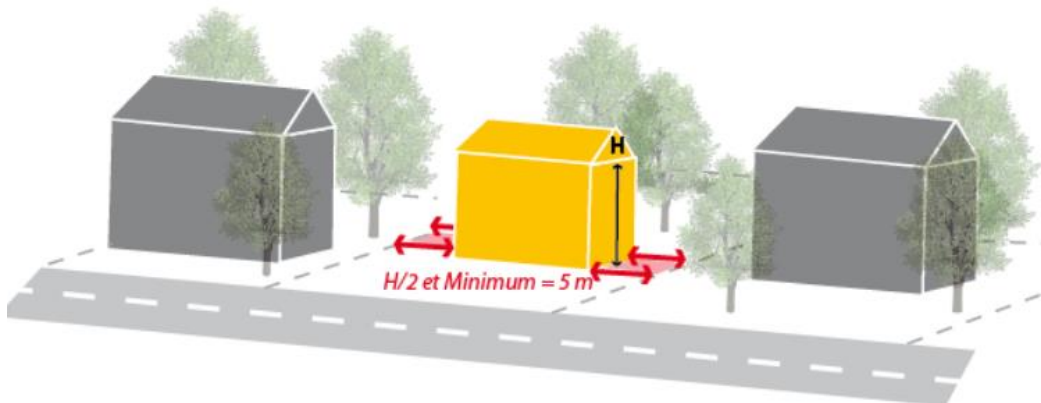
Dans la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

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.



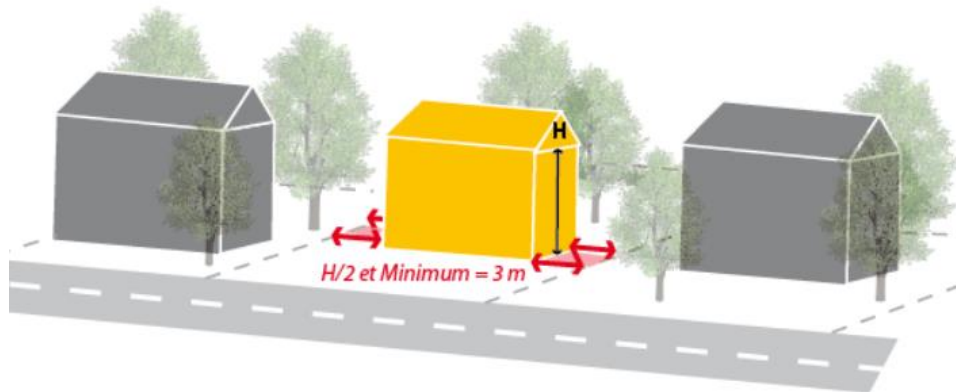
Au-delà de la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

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 en elle-même.

#### **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, 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.).

## Article 6 : Hauteur maximale des constructions

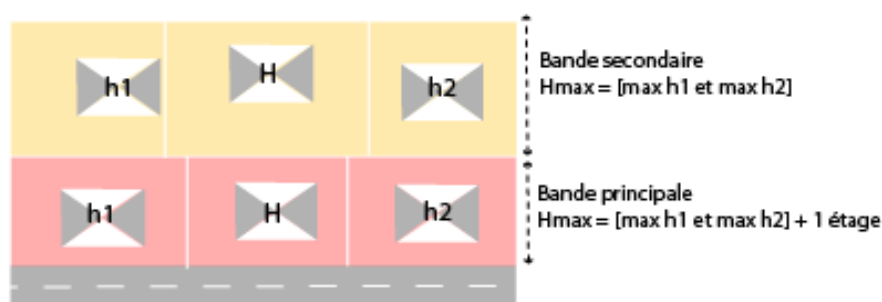
### Règle générale :

#### 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. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel.

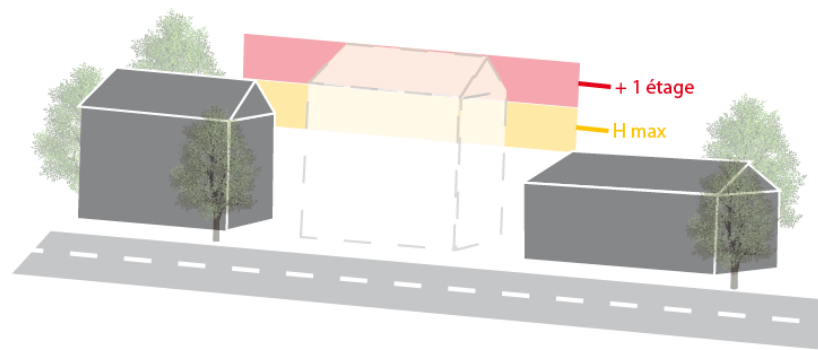
La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux

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



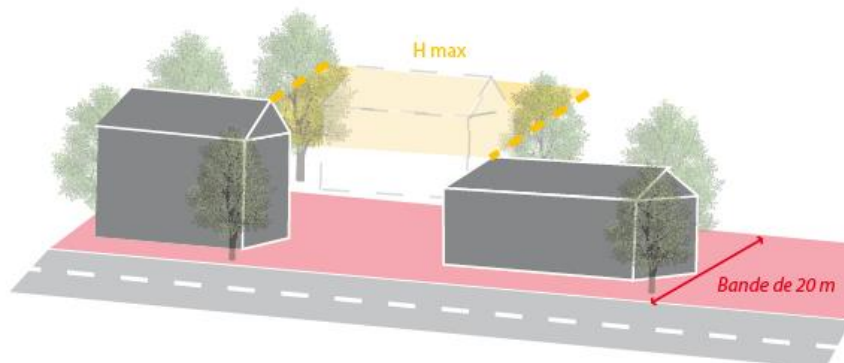
Dans la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions voisines. Un étage supplémentaire (dans la limite des 3 mètres) sera également autorisé.



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

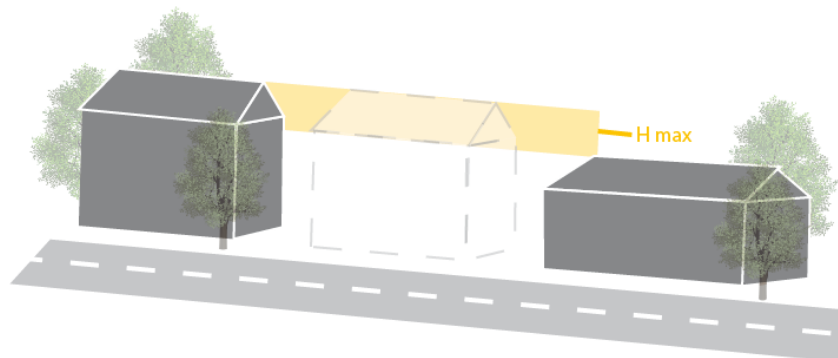
- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions voisines.



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 voisines.



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 voisines, 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.



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

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'elles répondent 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 destinées 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 en elle-même.

#### 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.

#### **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 similaire 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 similaire.

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 blanche pure 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.

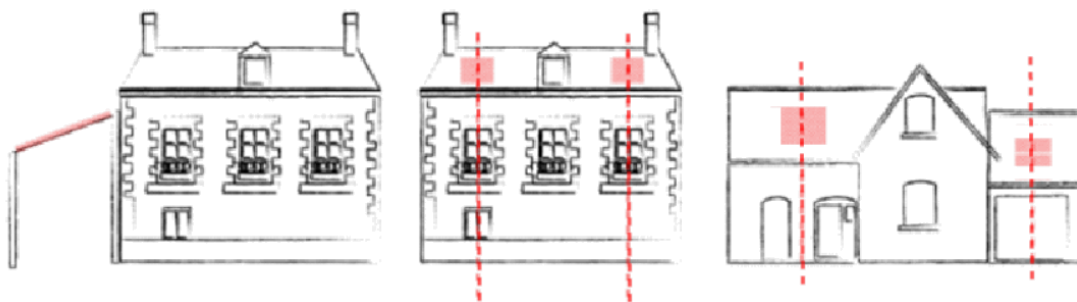
En revanche, sur les façades en pierre existantes, les bardages, enduits ainsi que l'aspect zinc en façade devront être limités et intégrés au regard de l'identité patrimoniale du bourg.



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. En aucun cas, le bâtiment principal comportant corps et avant-corps ne pourra dépasser une longueur de 12 mètres hors tout parallèlement au boulevard de la mer. »

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 bâtiments principaux 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 claire, ni blanche, 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 », sans utilisation de blanc, blanc coloré. Les teintes des menuiseries et des structures bois seront traitées en harmonie avec le bâtiment ou de couleur blanche.

**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'habitation, 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'elles ne portent 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 pierre, 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 sp.), laurier palme (Prunus laurocerasus), thuya (Thuja sp.) sont interdits dans les haies et clôtures.**

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

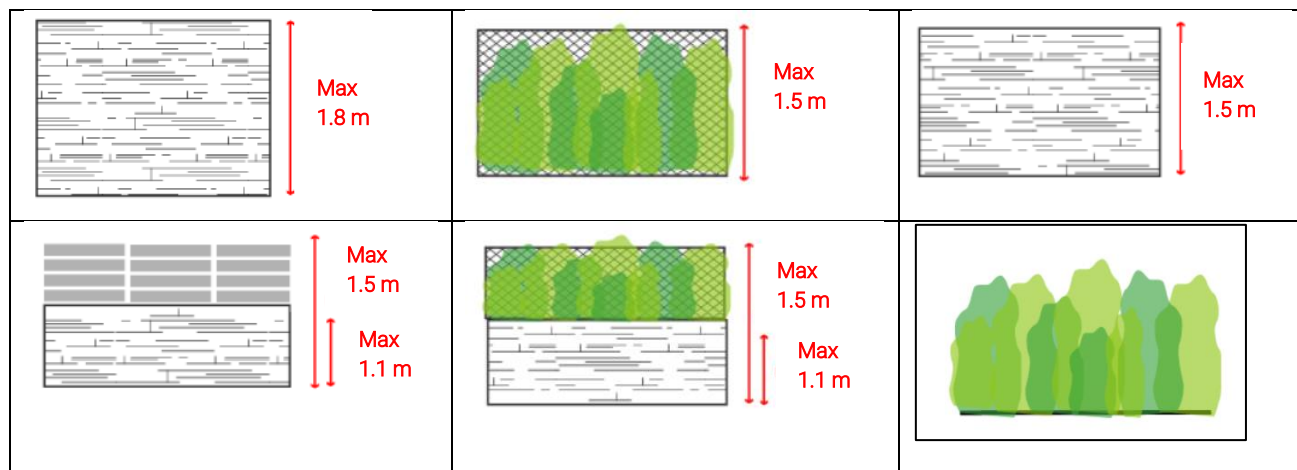
A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- 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.

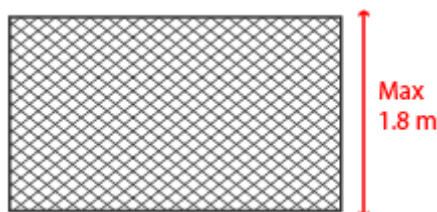


Les dispositifs de clôtures admis sur emprises publiques et voies sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.



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

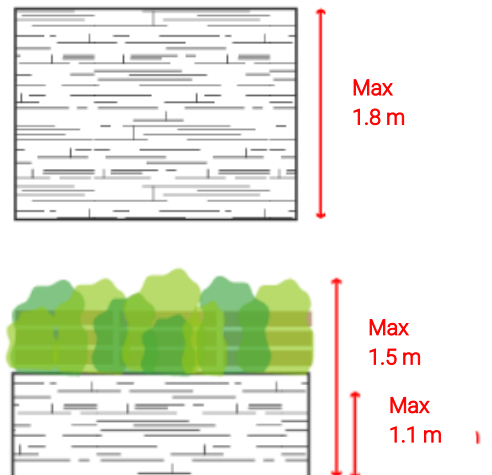
Les clôtures devront être implantées en limites de constructibilité telles que définies au règlement graphique du PLUi c'est-à-dire à la limite intérieure de la bande paysagère, identifiée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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 pierre 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 parement 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 : **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 29*

## 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 27*

**PLAN  
LOCAL  
URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**3**

**Dispositions applicables  
aux zones urbaines  
spécifiques**



# Dispositions applicables aux zones urbaines spécifiques



- 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
Uy1, Uy2, Uy3, Uy4	Zones urbaines à vocation activité	<p>La zone Uy est dédiée aux activités artisanales et industrielles. Elle se distingue par quatre types de zones.</p> <p>Les zones structurantes (Uy1) définies ont vocation à accueillir des activités économiques importantes.</p> <p>Les zones de proximité (Uy2) tournées vers des activités artisanales et de la petite industrie.</p> <p>Les zones d'activité situées au sein de la zone agglomérée de Dinan où des services aux entreprises pourront être développés (Uy3).</p> <p>Les zones de proximité au sein du périmètre de centralité pourront accueillir de l'artisanat et des commerces de détail et des activités de services avec accueil de clientèle (Uy4).</p>
Uyc	Zone urbaine à vocation commerciale	La zone Uyc correspond aux zones d'aménagement commercial définies au SCoT. Ces zones permettent l'implantation de commerces de plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente, l'implantation de restaurants et des hébergements hôteliers et touristiques.
Uya	Zone sur laquelle un aéroport est installé	La zone Uya correspond à une zone spécifique liée à l'aéroport de Trélevan. Sur cet espace, seuls les constructions et aménagements en lien avec la vocation de la zone sont admis.

Ue	Zone urbaine à vocation équipement	La zone Ue accueille les équipements d'intérêt collectif.
Ut	Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique	La zone Ut liée aux activités touristiques.
Up	Zone urbaine liée à une vocation portuaire	La zone Up répond aux sites portuaires du territoire, est admis au sein de cette zone l'évolution des bâtis existants ayant une autre vocation que la vocation portuaire.



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

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

De manière générale, sont interdites 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.

Est autorisée la reconstruction de bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volume initiaux.

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

#### 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 spécifiques :

	Uy1	Uy2	Uy3	Uy4	Uyc	Ue	Ut	Up	Uya
<b>HABITATION</b>									
Logement	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	X
<p><u>Condition :</u></p> <p>En zones Uy1, Uy2, Uy3, Uy4, Uyc :</p> <p>Les constructions et changements de destination pour la vocation habitation sont admis, sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone et qu'ils soient intégrés dans le corps du bâtiment dont ils dépendent.</p> <p>En zones Uy1, Uy2, Uy3, Uy4, Uyc, Ue, Ut, Up :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes : l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et <b>sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</b></li> <li>• La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement. Les annexes aux habitations existantes sont autorisées y compris si l'annexe vise à être implantée <b>dans une autre zone que l'habitation</b> sous réserve d'être implantée dans la même unité foncière.</li> </ul>									
Hébergement	X	X	X	X	X	V	X	X	X



## COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

	Uy1	Uy2	Uy3	Uy4	Uyc	Ue	Ut	Up	Uya
Artisanat et Commerce de détail	V*	V*	V*	V	V*	V*	V*	V*	X

### Conditions :

#### En zones Uy1, Uy2, Uy3 :

- Les nouvelles constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail peuvent être autorisées dans le cadre d'une construction principale à destination industrie, sous réserve de représenter au maximum 30% de la surface de plancher de la construction principale et d'être en relation avec l'activité de la construction principale (magasin d'usine).

#### En zones Uy1, Uy2, Uy3, Ue, Ut, Up :

- Les constructions à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail existantes peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'existant à la date d'approbation du PLUi.
- Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation de commerce de détail sont admis **hormis en zones Uy1, Uy2 et Uy3**.

#### En zone Uyc :

- Les constructions nouvelles à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300 m².
- L'extension des constructions à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail existants est autorisée ainsi que leur création par changement de destination.

Restauration	V*	V*	V	V	V	V*	V*	V*	X
--------------	----	----	---	---	---	----	----	----	---

### Conditions :

#### En zones Uy2, Ue, Ut, Up :

- La construction de nouveaux restaurants n'est pas admise.
- Les restaurants existants peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol du restaurant à la date d'approbation du PLUi.  
Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation de restaurant sont admis.

Commerce de gros	V	X	X	X	X	X	X	X	X
------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V	V	V*	V*	V	V*	X
<p><u>Conditions :</u></p> <p>En zones Uy1, Uy2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle peuvent être autorisées dans le cadre d'une construction principale à destination industrie, sous réserve de représenter au maximum 30% de la surface de plancher de la construction principale et d'être en relation avec l'activité de la construction principale (showroom).</li> </ul> <p>En zones Uy1, Uy2, Ue, Up :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les activités de services avec accueil de clientèle implantées peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> <p>En zones Ue, Up :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les changements de destination des constructions existantes vers la sous-destination activités de service avec accueil de clientèle sont admis.</li> </ul> <p>En zone UYc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve d'une surface minimale de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>									
Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*	V	V	V	V*	V	V*	X
<p><u>Conditions :</u></p> <p>En zones Uy1, Uy2, Ue, Up :</p> <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 implantés dans la zone peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLUi. Les changements de destination des constructions existantes vers la sous-destination hébergement hôtelier et touristique sont admis</li> </ul> <p>Des dispositions spécifiques s'appliquent aux campings. Elles sont à retrouver dans « autres occupations et utilisations du sol ».</p>									
Cinéma	X	X	X	X	X	V	X	X	X



	Uy1	Uy2	Uy3	Uy4	Uyc	Ue	Ut	Up	Uya
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*	V	X	V*	X
<u>Conditions :</u> <b>En zones Uy1, Uy2, Uy3, Uy4, Uyc :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Seule l'extension des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés implantés est autorisée.</li> </ul> <b>En zone Up :</b> <p>Les extensions et constructions nouvelles de locaux et bureaux accueillant des administrations publiques et assimilés sont autorisées si la vocation du bâtiment est en relation directe avec la vocation maritime de la zone</p>									
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	X	V	X	V*	X
<u>Conditions :</u> <b>En zone Up :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions et constructions nouvelles de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées si la vocation du bâtiment est en relation directe avec la vocation maritime de la zone</li> </ul>									
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	V	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	V	V	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X	V	V	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	V	V	V*	X

Conditions :**En zone Up :**

- Les constructions, installations ou utilisations du sol destinées aux activités liées au nautisme, au tourisme, aux activités portuaires, aux ateliers de réparations navales, aux lieux d'information, d'exposition et de services touristiques sont autorisées

Uy1	Uy2	Uy3	Uy4	Uyc	Ue	Ut	Up	Uya
-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	-----

**AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

Industrie	V	V	V	V*	V*	X	X	X	V*
-----------	---	---	---	----	----	---	---	---	----

Conditions :**En zones Uy1, Uy2 et Uy3 :**

- Les sous-destination artisanat et commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve de représenter au maximum 30% de la surface de plancher de la construction principale et d'être en relation avec l'activité de la construction principale (showroom ou magasin d'usine).

**En zone Uy4 :**

- Les nouvelles constructions à sous-destination d'industrie ainsi que l'extension des bâtiments existants et la création de nouveaux locaux par changement de destination sont autorisées sous réserve d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances.

**En zone Uyc :**

- La construction de nouveaux locaux à sous-destination d'industrie est autorisée sans que cela ne devienne la vocation principale de la zone.
- Le changement de destination de bâtiments existants vers la vocation industrielle/artisanale est autorisé.
- L'extension est autorisée.

**En zone Uya :**

- Les constructions industrielles sont autorisées sous réserve d'être en lien direct avec l'activité aéronautique.

Entrepôt	V*	V*	V*	V*	X	V*	V*	V*	V*
----------	----	----	----	----	---	----	----	----	----

Conditions :**En zones Uy1, Uy2, Uy3, Uy4 :**

- La construction d'entrepôt est autorisée dès lors qu'elle s'inscrit dans le cadre d'une activité économique existante d'un point de vue statut juridique.



**En zone Ue, Ut, Up, Uya :**

La construction d'entrepôts est conditionnée à une nécessité directe liée à la vocation de la zone (stockage de bateaux en Up, stockage d'équipement sportif en Ue, activité aéronautique en Uya...).

Bureau	V	V	V	V	X	V*	V*	V*	V*
--------	---	---	---	---	---	----	----	----	----

Conditions :**En zone Ue, Ut, Up, Uya :**

La construction de bureau est conditionnée à une nécessité directe liée à la vocation de la zone.

Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	V	X	X	X
-----------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	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 :

	Uy1	Uy2	Uy3	Uy4	Uyc	Ue	Ut	Up	Uya
<b>AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL</b>									
Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X	X	X	V	X	X
Camping et Hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	V	X	X
Affouillements et Exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*

Conditions :

- Être directement lié, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.



Carrières	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Déchets de toute nature, Stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	V*	X	X	X
<p><u>Conditions :</u></p> <p><b>En zone Ue :</b></p> <p>Les éléments précités sont admis au sein des équipements publics prévus à cet effet.</p>									
Activités nécessitant la présence immédiate de l'eau	X	X	X	X	X	X	X	V*	X
<p><u>Conditions :</u></p> <p><b>En zone Up :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, installations et utilisations du sol destinées aux activités liées au nautisme, aux activités portuaires, à la réparation navale, aux services touristiques (hébergement exclus) sont autorisées.</li> <li>• Les aires de stationnement de bateaux sont autorisées.</li> <li>• La création et la rénovation de cales de mise à l'eau et de digues sont autorisées.</li> </ul>									

### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Néant

## CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



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



#### Règle générale :



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



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



#### Dispositions particulières :

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 :

- 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 emprises publiques et voies. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



### Règle générale :



Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu **en zone Uy1, Uy2, Uy3, Uy4, Uyc**.



Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, **l'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec les implantations des bâtiments voisins**. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et de constructions d'annexes aux constructions existantes.



### Dispositions particulières :

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

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

## Article 6 : Hauteurs maximales des constructions

### Règle générale :

Il n'est pas défini de hauteur maximale pour les constructions, toutefois le volume des constructions devra **s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes**.

La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment. Dans ce cadre, une hauteur maximale pourra être exigée.

Dans le cas de difficulté d'appréciation des hauteurs de constructions voisines les hauteurs maximales admises seront les suivantes :

- En zones Uy1 et Uy3 : 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère  
En zones Uy2 et Uy4 : 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère  
En zone Uyc : 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère



#### Dispositions particulières :



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



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



- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.



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

Les 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, notamment en ce qui concerne les matériaux.

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

#### Toitures :

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

Les installations techniques tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

L'implantation de panneaux solaires sur les toitures est autorisée.

**Façades :**

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



L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.



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



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

**Clôtures :**

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

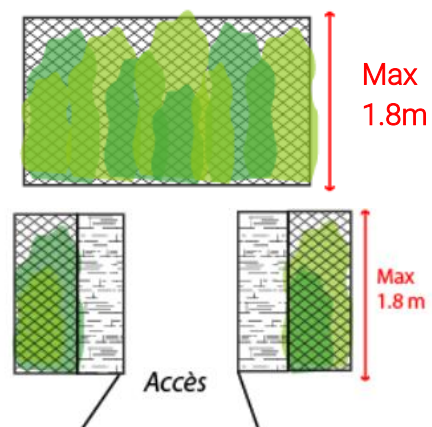
Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales: afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et en matériaux.

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.

Sur les voies publiques ouvertes à la circulation ainsi qu'en limites séparatives, les clôtures devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 1.8 mètre. Ce grillage pourra être accompagné d'une haie multispécifique.

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.8 mètre), de finition soignée.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ou dans un matériau d'aspect similaire sont interdites.



Les murs de clôture existants en pierre, ayant conservé leurs dispositions d'origine, doivent être maintenus.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

L'édification de clôtures peut être autorisée dans la marge de recul le long des routes départementales sous réserve qu'elles ne portent 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 dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.



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



## Article 8 : Emprise au sol

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

- En zones Uy1, Uy2, Uy3, Uy4, Uyc; **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 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

Un écran végétal pourra être exigé en limite de toutes les zones urbaines spécifiques.

Les espaces verts doivent représenter, en zones Uy1, Uy2, Uy3, Uy4, Uyc, Uya, **20% de la surface de l'unité foncière**.

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

Cette obligation ne s'applique pas 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 10 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Au sein des zones spécifiques, la logique de mutualisation des stationnements devra être sollicitée. Les roulements de stationnements liés à la temporalité journalière devront être pris en compte.

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

## CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 11 - Voirie et accès



#### Accès :



Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.



#### Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### Article 12 - Réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 27*

**PLAN  
LOCAL  
URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**4**

**Dispositions applicables  
aux zones à urbaniser**

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser



Art R151-20 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

ZONES ET SOUS-SECTEURS	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
1AUh1, 1AUh2, 1AUhp	Zone à urbaniser à vocation habitat	Ces zones sont destinées à accueillir les projets d'aménagements futurs, elles sont à vocation principale habitat et encadrées par des orientations d'aménagements et de programmation. Les zones 1AUh1 et 1AUh2 se différencient par des règles de hauteur. La zone 1AUhp est liée à des dispositions spécifiques en matière d'aspect des bâtiments.
1AUe	Zone à urbaniser à vocation équipement	Cette zone est en lien avec l'implantation de nouveaux équipements sur le territoire. La programmation sur ces espaces est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation.



1AUy1,  
1AUy2,  
1AUy3,  
1AUy4

Zone à urbaniser à  
vocation économique

Ces zones à urbaniser sont fléchées vers l'accueil d'activités économiques. Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent l'urbanisation future des sites concernés. La zone 1AUy1 correspond à l'extension des zones structurantes qui ont vocation à accueillir des activités économiques importantes. La zone 1AUy2 correspond aux extensions des zones de proximité davantage tournées vers des activités artisanales et de la petite industrie. La zone 1AUy3 est liée aux extensions des zones d'activités situées au sein de la zone agglomérée de Dinan où des services aux entreprises pourront être développés. La zone 1AUy4 est en lien avec de futures zones localisées au sein de périmètres de centralité. Cette zone permet l'accueil d'artisanat, de commerces de détail et d'activités de services avec accueil de clientèle.

1AUyc

Zone à urbaniser à  
vocation commerciale  
(ZACOM)

Cette zone à urbaniser constitue le potentiel d'extension des ZACOM du territoire. Elle est destinée à accueillir des artisanats et commerces de détail aux surfaces de vente importantes. Leur aménagement est encadré par un OAP. La zone permet l'implantation des artisanats et commerces de détail de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente, l'implantation de restaurant et hébergements hôteliers et touristiques.

1AUt

Zone à urbaniser à  
vocation touristique

Cette zone est en lien avec l'extension de complexes touristiques (camping...). L'aménagement des zones 1AUt est encadré par une OAP.

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



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



Sont interdites 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 réserve 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.

Est autorisée la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux.

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

#### 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  
1AU :

1AUh1 1AUh2 1AUhp	1AUe	1AUy1	1AUy2	1AUy3	1AUy4	1AUyc	1AUt
-------------------------	------	-------	-------	-------	-------	-------	------

### HABITATION

Logement	V	V*	V*	V*	V*	V*	V*	X
<p><u>Conditions :</u></p> <p>En zones 1AUe, 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4, 1AUyc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions à destination d'habitation sont admises, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone et qu'elles soient intégrés dans le corps du bâtiment dont elles dépendent.</li> </ul>								
Hébergement	V	V	X	X	X	X	X	X



1AUh1 1AUh2 1AUhp	1AUe	1AUy1	1AUy2	1AUy3	1AUy4	1AUyc	1AUt
-------------------------	------	-------	-------	-------	-------	-------	------

### COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	V*	V*	V	V*	V*
---------------------------------	----	----	----	----	----	---	----	----

#### Conditions :

En zones 1AUh1, 1AUh2, 1AUhp :

- **Au sein des périmètres de centralité**, les nouvelles constructions à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail d'une clientèle sont autorisées, sans que cela ne devienne la vocation principale de la zone.
- **En dehors des périmètres de centralité** les nouvelles constructions à sous-destination d'artisanat et de commerce de détail ne sont pas admises.

En zones 1AUe et 1AUt :

- La construction de nouveaux bâtiments à sous-destination artisanat et commerce de détail n'est pas admise.
- Seuls les changements de destination des constructions existantes vers la sous-destination artisanat et commerce de détail sont admis.

En zone 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3

- Les nouvelles constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail peuvent être autorisées dans le cadre d'une construction principale à destination industrie, sous réserve de représenter au maximum 30% de la surface de plancher de la construction principale et d'être en relation avec l'activité de la construction principale (magasin d'usine).

En zone 1AUyc :

- Les constructions nouvelles à vocation artisanat et commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300 m².

Restauration	V*	V*	V*	V*	V	V	V	V*
--------------	----	----	----	----	---	---	---	----

#### Conditions :

En zones 1AUh1, 1AUh2, 1AUhp, 1AUe, 1AUy2, 1AUy1 et 1AUt :

- Les nouvelles constructions à sous-destination restauration ne sont pas admises.
- Les changements de destination des constructions existantes vers la sous-destination de restaurant sont admis



Commerce de gros	X	X	V	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*	V*	V*	V	V*	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <p><b>Au sein des périmètres de centralité</b>, les nouvelles constructions à sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle sont autorisées, sans que cela ne devienne la vocation principale de la zone.</p> <p><b>En dehors des périmètres de centralité</b>, les nouvelles constructions à sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle ne sont pas admises.</p> <p><b>En zones 1AUe, 1AUy1, 1AUy2 et 1AUt :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les changements de destination des constructions existantes vers la sous-destination d'activités de services avec accueil de clientèle sont admis.</li> </ul> <p><b>En zone 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, peuvent être autorisées dans le cadre d'une construction principale à destination industrie, sous réserve de représenter au maximum 30% de la surface de plancher de la construction principale et d'être en relation avec l'activité de la construction principale (showroom).</li> </ul> <p><b>En zone 1AUy3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises, sous réserve de respecter la vocation de la zone.</li> </ul> <p><b>En zone 1AUyc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve d'une surface minimale de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>								
Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	V*	V*	V	V	X	V

Conditions :

En zones 1AUh1, 1AUh2, 1AUhp, 1AUy2, 1AUy1 :

- **Au sein des périmètres de centralité**, les nouvelles constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées, sans que cela ne devienne la vocation principale de la zone.
- **En dehors des périmètres de centralité** les nouvelles constructions et changements de destinations à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique ne sont pas admises.

Des dispositions spécifiques s'appliquent aux campings. Elles sont à retrouver dans « autres occupations et utilisations du sol ».

Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X	V
Cinéma	V	V	X	X	X	X	X	X

1AUh1 1AUh2 1AUhp	1AUe	1AUy1	1AUy2	1AUy3	1AUy4	1AUyc	1AUt
-------------------------	------	-------	-------	-------	-------	-------	------

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V	V	V	V	V	X
Etablissements d'enseignement	V	V	X	X	X	X	X



, de santé et d'action sociale								
Salles d'art et de spectacles	V	V	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	V	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	X	X	X	X	X	X

1AUh1 1AUh2 1AUhp	1AUe	1AUy1	1AUy2	1AUy3	1AUy4	1AUyc	1AUt
-------------------------	------	-------	-------	-------	-------	-------	------

#### AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie	V*	X	V*	V*	V*	V*	V*	X
-----------	----	---	----	----	----	----	----	---

#### Conditions :

##### En zones 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp :

- Les nouvelles constructions à sous-destination industrielle sont autorisées sous réserve :
  - d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, flux ...)
  - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager ...)
  - de présenter des caractéristiques permettant de projeter de la modularité du bâtiment.

##### En zone 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3

- Les sous-destinations artisanat et commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve de représenter au maximum 30% de la surface de plancher de la construction principale et d'être en relation avec l'activité de la construction principale (showroom ou magasin d'usine).

##### En zone 1AUy4 :

- Les nouvelles constructions à sous-destination industrielle ainsi que l'extension des bâtiments existants et la création de nouveaux locaux à sous-destination industrielle par changement de destination sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances.



### En zone 1AUyc :

- La construction de nouveaux locaux à sous-destination industrielle est admise sans que cela ne devienne la vocation principale de la zone.

Entrepôt	X	V*	V	V*	V*	V*	X	V*
----------	---	----	---	----	----	----	---	----

### Conditions :

### En zones 1AUe et 1AUt :

- La construction d'entrepôt est conditionnée à une nécessité directe liée à la vocation de la zone.

### En zones 1AUy2, 1AUy3 et 1AUy4 :

- La construction d'entrepôt est autorisée dès lors qu'elle s'inscrit dans le cadre d'une activité économique existante d'un point de vue statut juridique.

Bureau	V	V*	V	V	V	V	X	V*
--------	---	----	---	---	---	---	---	----

### Conditions :

### En zones 1AUe et 1AUt:

- La construction de bureau est conditionnée à une nécessité directe liée à la vocation de la zone.

Centre de congrès et d'exposition	X	V	X	X	X	X	X	X
-----------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

1AUh1 1AUh2 1AUhp	1AUe	1AUy1	1AUy2	1AUy3	1AUy4	1AUyc	1AUt
-------------------------	------	-------	-------	-------	-------	-------	------

### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	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 :





	1AUh1							
	1AUh2	1AUe	1AUy1	1AUy2	1AUy3	1AUy4	1AUyc	1AUt
	1AUhp							
<b>AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL</b>								
Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X	X	X	X	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X	V
Affouillements et Exhaustements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions :</u>								
• Être directement lié, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.								
Carrières	X	X	X	X	X	X	X	X
Déchets de toute nature, Stockage de ferrailles et Matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X	X	X

### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

### 3.1 Mixité fonctionnelle :

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, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

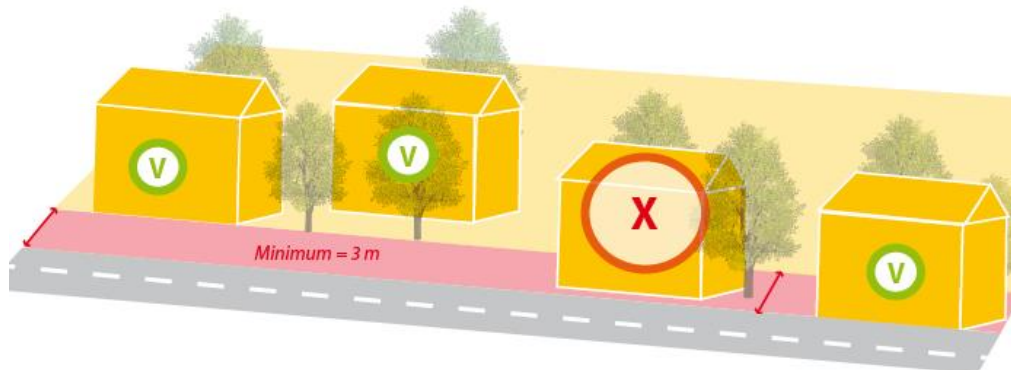
#### Règle générale :

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

#### En zones 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp :

Le volume principal de chaque construction doit être implanté :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



#### En zones 1AUe, 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4 et 1AUyc et 1AUt :

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

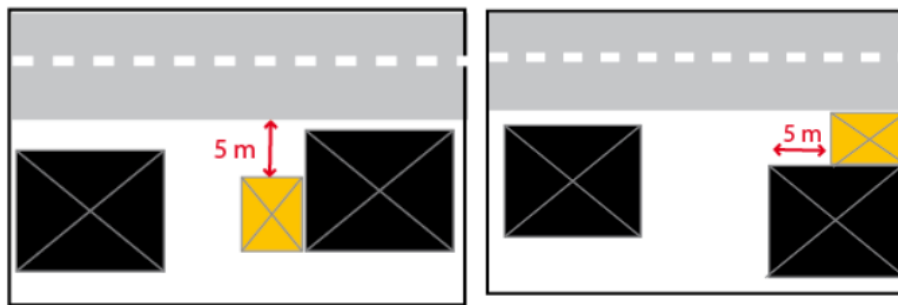
#### Dans l'ensemble des zones :

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

#### Dispositions particulières des garages :

##### En zones 1AUh1 et 1AUh2 :

- Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages :
  - 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.

#### Dispositions particulières :

##### Dans l'ensemble des zones :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée.

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 :

- 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 emprises publiques et voies. Le projet d'isolation par l'extérieur d'un débord maximal de 30 centimètres pourra dépasser sur le domaine public sans toutefois compromettre l'accessibilité PMR.

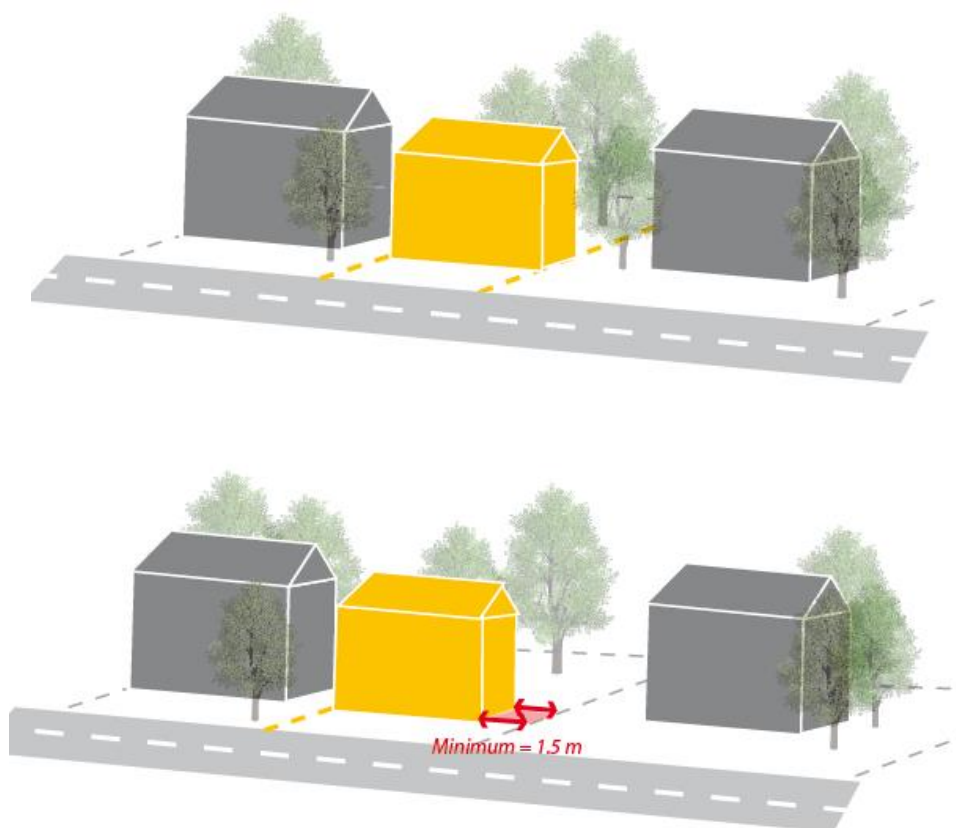
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée et/ou autorisée en retrait, pour des raisons de sécurité.

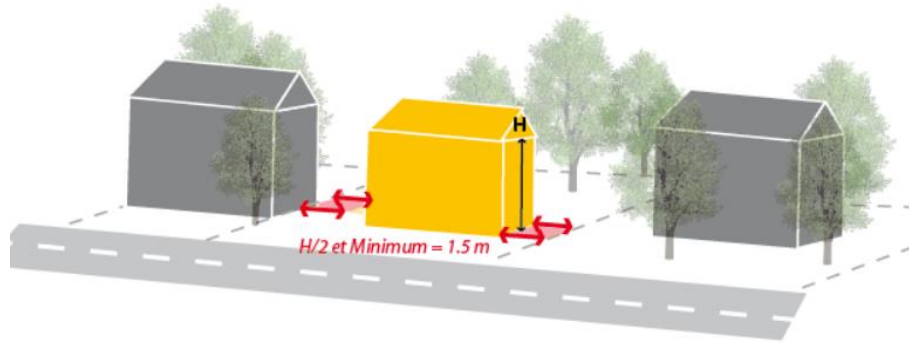
## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle générale :

#### En zones 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp :

- 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, **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 1.5 mètre**.





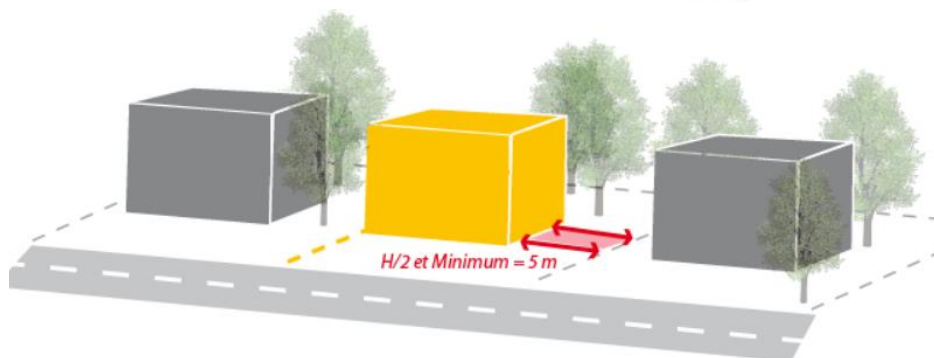
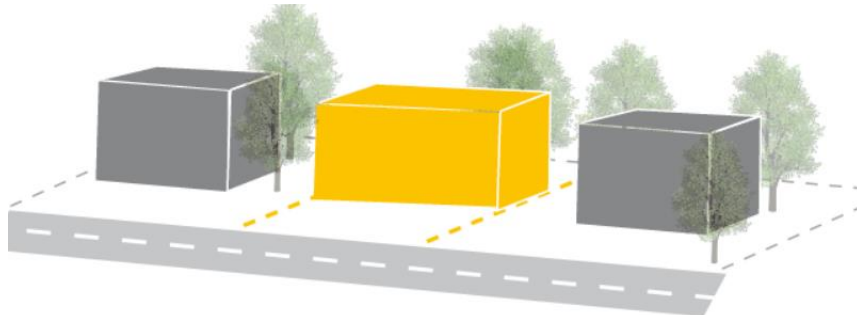
### En zones 1AUe et 1AUt :

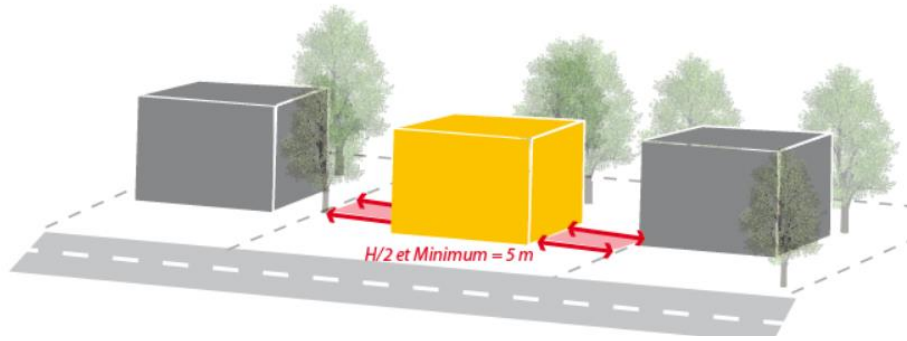
Lorsque les constructions ne jouxtent pas **la limite séparative**, l'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec les implantations des bâtiments voisins.

**Une implantation spécifique pourra être demandée** pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

### En zones 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4 et 1AUyc :

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit en **limite(s) séparative(s)** dans la mesure où le bâtiment est équipé de mur coupe-feu,
  - Soit **en retrait des limites séparatives**, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être **inférieur à 5 mètres**.





#### Dispositions particulières :

##### Dans l'ensemble des zones :

Les nouvelles constructions d'annexes, hors garages, doivent s'implanter :

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

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 défini à l'article précédent ou 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.)

## Article 6 : Hauteur maximale des constructions

#### Règle générale :

##### Adaptation au sol :

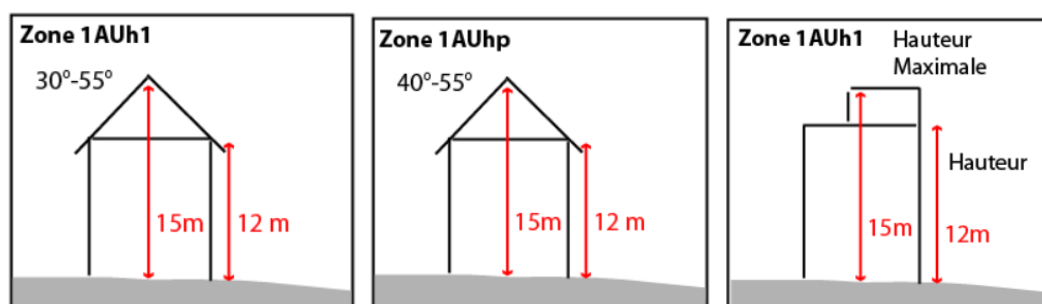
La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel.

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

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

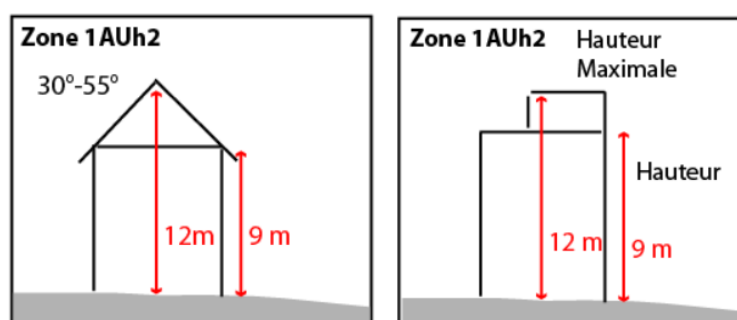
#### En zones 1AUh1 et 1AUhp :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un volume en attique ou toiture terrasse).
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



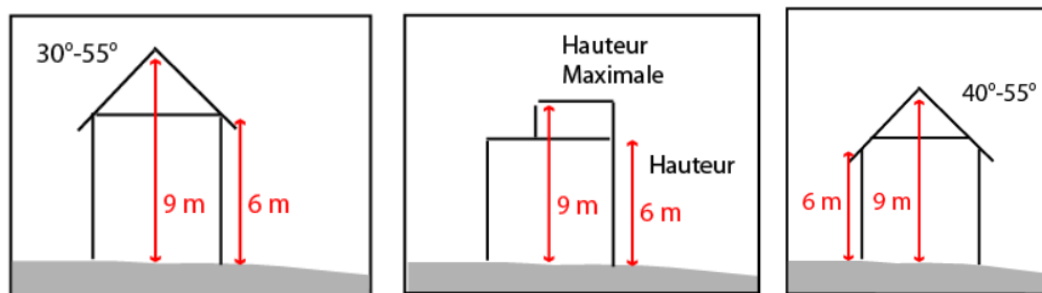
#### En zone 1AUh2 :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un volume en attique ou toiture terrasse).
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



#### En zones 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp, dès lors qu'elles sont situées en espaces proches du rivage :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un volume en attique ou toiture terrasse).
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



En zones 1AUe, 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4, 1AUyc et 1AUt :

Il n'est pas défini de hauteur maximale pour les constructions, toutefois le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment. Dans ce cadre, une hauteur maximale pourra être exigée.

**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 ou la mise en accessibilité,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

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

Les 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.



#### Toitures :



##### En zones 1AUh1 et 1AUh2 :

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

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 couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou toits plats. Les terrasses ou toits plats pourront admettre des matériaux d'aspect zinc.

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

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

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

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

##### En zone 1AUhp :

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

Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 40° et 55°.

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 teintes, devra rester cohérent avec la toiture de la construction principale.



**En zones 1AUyc, 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4, 1AUe et 1AUt :**



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



Les installations techniques tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.



L'implantation de panneaux solaires sur les toitures est autorisée.



Les toitures des annexes devront être composées :

- Soit de toitures à deux pans,
- Soit de toitures monopente,
- Soit de toits plats.

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

**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 commune littorale.

**En zones 1AUh1 et 1AUh2 :**

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. **Les façades de teinte blanche pure 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 1AUhp :**

Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, les bardages et les enduits sur les façades en pierre sont interdits. L'utilisation du zinc en façade pourra être limitée en raison d'insertion paysagère.



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.



En zones 1AUyc, 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4, 1AUe et 1AUt :



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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

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

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

#### 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.

**L'édification de clôtures peut être autorisée dans la marge de recul le long des routes départementales sous réserve qu'elles ne portent 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 pierre, 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 laissés à nu.

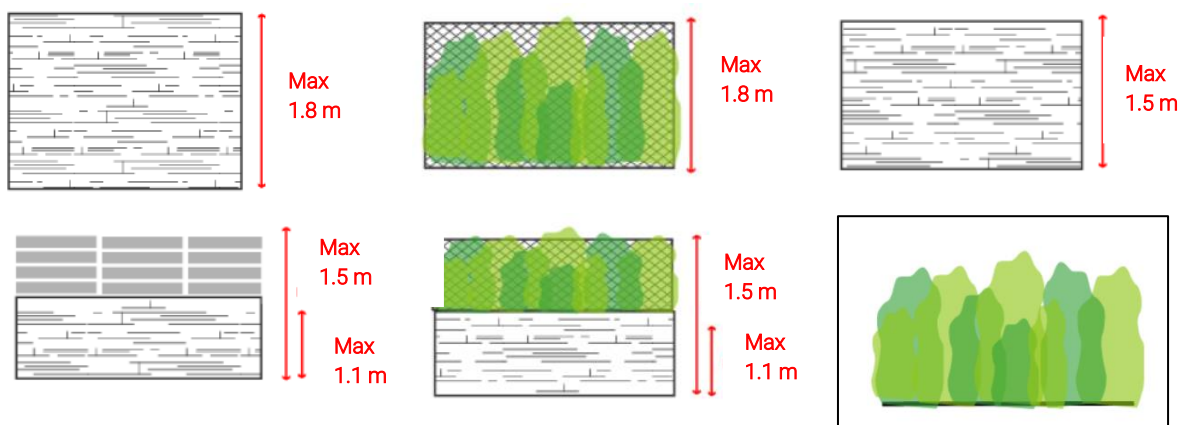
Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

**En zones 1AUh1 et 1AUh2 :**

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

- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.8 mètre sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants
- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.5 mètre ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.1 mètre, surmonté :
  - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
  - soit d'un dispositif à claire voie,

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

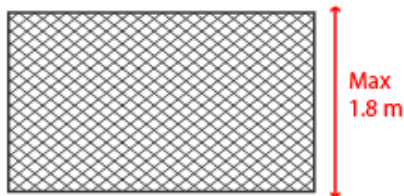


Les dispositifs de clôtures admis sur emprises publiques et voies sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.



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

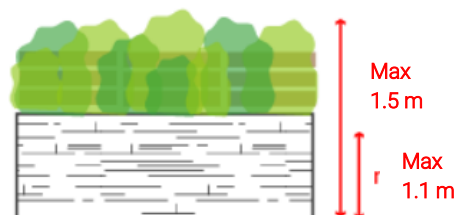
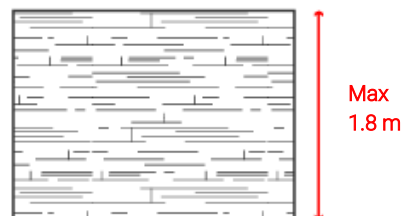
En limites séparatives pourront également être admis les grillages simples d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.



### En zone 1AUhp :

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

- soit d'un mur plein en pierres, parement de pierres ou moellon d'une hauteur maximale de 1.8 mètre sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants
- soit de clôtures maçonnées et enduites d'une hauteur maximale de 1.5 mètre ;
- soit d'un muret en pierres ou parement 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 1.5 mètre.

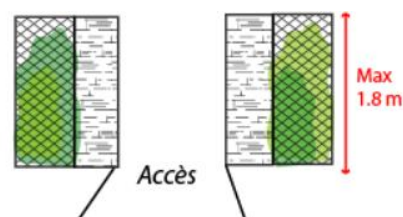


En limites séparatives sont admises les mêmes typologies de clôtures que dans les zones 1AUh1 et 1AUh2. La hauteur de ces clôtures est limitée à 1.8 mètre.

### En zones 1AUyc, 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4, 1AUe et 1AUt :

Sur les voies publiques ouvertes à la circulation ainsi qu'en limites séparatives, les clôtures devront être constituées d'un grillage soudé de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1.8 mètre. Ce grillage devra impérativement être accompagné d'une haie multi-spécifique.

Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.8 mètre), de finition soignée.



Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ou dans un matériau d'aspect similaire sont interdites.

Les murs de clôture existants en pierre, ayant conservé leurs dispositions d'origine, doivent être maintenus. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité. Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

## Article 8 : Emprise au sol

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

- En zones 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp : **50% de l'unité foncière.**
- En zones 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4 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 et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (cuve de rétention, puisard etc...) sont mis en place sur la parcelle.

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 ;
- De parcelle inférieure à 200 m<sup>2</sup> non issue d'une division.

## Article 9 : Espaces libres et plantations

Un écran végétal pourra être exigé en limite de toutes les zones à urbaniser spécifiques.

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 29*

## 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.



Le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### 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.

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### 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 27*



**PLAN  
LOCAL  
URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**5**

**Dispositions applicables  
aux zones à urbaniser à  
long terme**

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser à long terme



Art R151-20 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.



Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.



Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

ZONES ET SOUS-SECTEURS	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
2AUh	Zones à urbaniser à long terme à vocation habitat	Cette zone, non ouverte à l'urbanisation, est fléchée pour l'implantation de nouvelles constructions à vocation habitat. Une procédure de modification ou révision du PLUi est préalable à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.
2AUe	Zones à urbaniser à long terme à vocation équipement	Cette zone, non ouverte à l'urbanisation, est fléchée pour l'implantation de nouvelles constructions à vocation équipement. Une procédure de modification ou révision du PLUi est préalable à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.
2AUy	Zones à urbaniser à long terme à vocation activité	Cette zone, non ouverte à l'urbanisation, est fléchée pour l'implantation de nouvelles constructions à vocation activité. Une procédure de modification ou révision du PLUi est préalable à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

2AUt	Zones à urbaniser à long terme à vocation touristique	Cette zone, non ouverte à l'urbanisation, est fléchée pour l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'activités touristiques. Une procédure de modification ou révision du PLUi est préalable à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.
------	---	---



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

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve 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 constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux.

### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

*Néant*

## CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

#### Règle générale :

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

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

#### Dans l'ensemble des zones :

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée.

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 :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux emprises publiques et voies. Le projet d'isolation par l'extérieur d'un débord maximal de 30 centimètres pourra dépasser sur le domaine public sans toutefois compromettre l'accessibilité PMR.

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



### Règle générale :

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



### Dispositions particulières :



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 l'article précédent ou dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.

## Article 6 : Hauteur maximale des constructions

### Règle générale :

- La hauteur des extensions des bâtiments ne pourra pas être plus importante que celle du bâtiment d'origine.

### 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,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

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



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

### 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.

### Pour les habitations :

Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou toits plats. Les terrasses ou toits plats pourront admettre des matériaux d'aspect zinc.

Sont interdites dans l'ensemble des zones, les toitures d'aspect bac acier.

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.



#### Pour les bâtiments à autre destination :



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



Les installations techniques tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.



L'implantation de panneaux solaires sur les toitures est autorisée.

### 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.

#### Pour les habitations :

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

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

#### Pour les bâtiments à autre destination :

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

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

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



**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.



**L'édification de clôtures peut être autorisée dans la marge de recul le long des routes départementales sous réserve qu'elles ne portent 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 pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées.

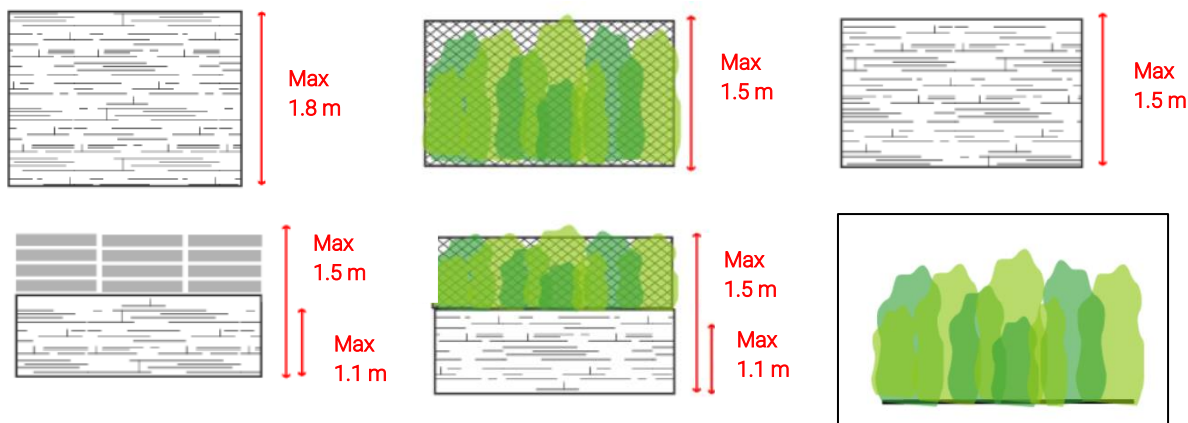
**Sont interdits dans l'ensemble des zones : les matériaux de fortune (bruyère, bâche, ...), d'aspect béton, matériaux destinés à être recouvert mais laissés à nu.**

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

**Pour les habitations :**

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

- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.8 mètre sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants
- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.5 mètre ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.1 mètre, surmonté :
  - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
  - soit d'un dispositif à claire voie,**L'ensemble ne dépassant pas 1.5 mètre. Ces dispositifs peuvent être doublés ou non d'une haie.**

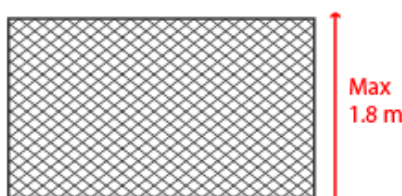


Les dispositifs de clôtures admis sur emprises publiques et voies sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.



La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 1.80 mètre, excepté les murs enduits limités à 1.5 mètre.

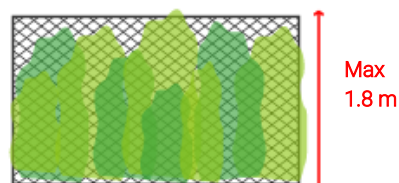
En limites séparatives pourront également être admis les grillages simples d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.



#### Pour les bâtiments à autre destination :

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées. L'emploi de poteaux de béton est interdit quelle que soit leur section.

Sur les voies publiques ouvertes à la circulation ainsi qu'en limites séparatives, les clôtures devront être constituées d'un grillage soudé d'une hauteur maximale de 1.8 mètre. Ce grillage pourra être accompagné d'une haie multi-spécifique.



Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 1.8 mètre), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment (l'utilisation de matériaux étrangers à la région est interdite).



Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons ou dans un matériau d'aspect similaire sont interdites.

Les murs de clôture existants en pierre ayant conservé leurs dispositions d'origine, doivent être maintenus.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

## Article 8 : Emprise au sol

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 29*

## Article 9 : Espaces libres et plantations

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 29*

## 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.



Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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.

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### 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 27*



**PLAN  
LOCAL  
URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**6**

**Dispositions applicables aux  
zones agricoles**

# Dispositions applicables aux zones agricoles



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

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

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

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

#### Dans l'ensemble des zones :

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

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

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

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

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

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

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

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

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



En zone Ay :

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



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

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

**L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation** est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale après extension de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement**.

En zone Ace :

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

Les logements de fonction sont limités à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En zone Aa :

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

Tableau des destinations et sous destinations admises :

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

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

En zones Agricoles:

A

## HABITATION

Logement

V\*

## En zone A, règles applicables aux tiers :

- La construction de nouveaux logements est interdite.
- L'extension mesurée des constructions existantes à sous-destination de logement est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale après extension de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement**.
- La construction d'annexes au logement est autorisée, y compris dans une autre zone que l'habitation, dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscines non couvertes) à la date d'approbation du PLUi. Les annexes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement. Les annexes ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole.
- Les piscines non couvertes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site. Elles ne doivent pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et doivent être implantées à moins de 25 mètres de l'habitation.
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la sous-destination logement sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.

Les évolutions des habitations de tiers existantes ainsi que les changements de destination ne sont admises que dans la mesure où ces évolutions ne concourent pas à la réduction de périmètres de réciprocité définis au regard du code rural.

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

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

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

Hébergement

X



A

## COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Restauration X

Commerce de gros X

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle X

Hébergement hôtelier et touristique X

Cinéma X

Artisanat et commerce de détail V\*

Conditions :

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

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont admises, dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Camping et hôtellerie de plein-air X

Conditions :

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

- La pratique du camping à la ferme soumise à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'Urbanisme est autorisée à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.

Cinéma X



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

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

A	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	V

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



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

### **Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

*Néant*



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

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

#### Règle générale :

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

#### En zones A, Ace et Ay :

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

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

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

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

#### Dispositions particulières :

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

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



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

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

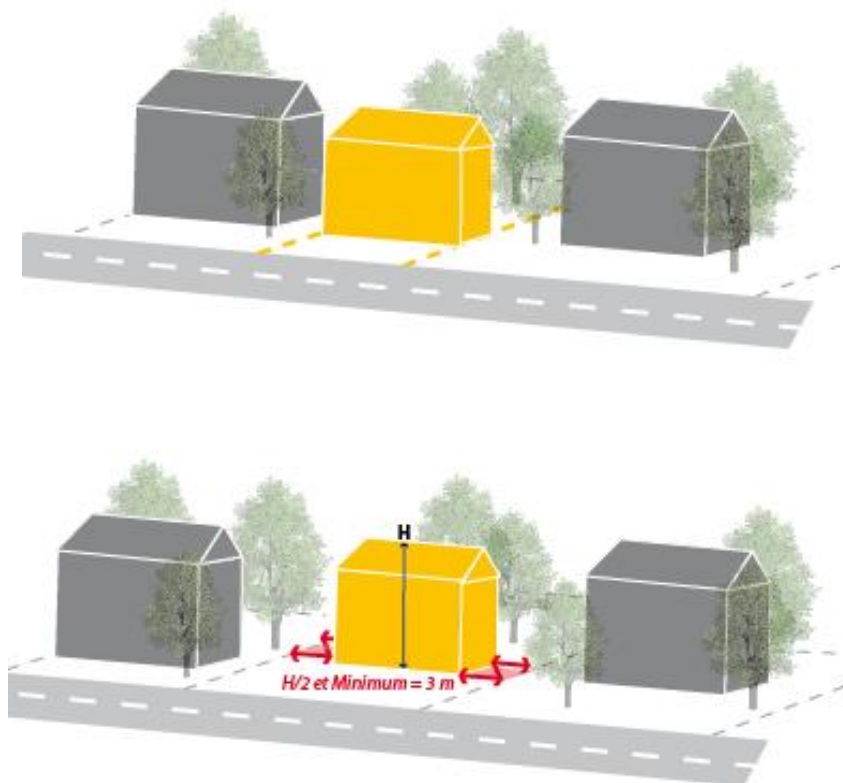
### Règle générale :

#### Pour les annexes et garages aux habitations en zone A :

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

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

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



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

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



#### Dispositions particulières :



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



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

### Article 6 : Hauteurs maximales des constructions

#### Règle générale :

##### En zone A :

##### Pour les bâtiments agricoles :

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

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

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

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

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

### En zone Ay :

#### Pour les bâtiments à vocation d'activités :

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

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

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

#### Pour les bâtiments à vocation habitation, les extensions :

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

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

### En zone Ace :

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

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

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

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

#### Dispositions particulières :

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Toitures :

##### En zone A, Ay et Ace :

##### Pour les bâtiments d'habitations :

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

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

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

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

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.



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



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



Les toitures des annexes devront être composées :

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



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

#### En zone A :

Pour les bâtiments agricoles :

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

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

#### En zone Ay :

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

#### En zones Ace :

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

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



## Façades :



### En zones A, Ay, Ace :

#### Pour les bâtiments d'habitations :



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



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



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

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

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

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

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

### En zone A :

#### Pour les bâtiments agricoles :

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

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

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

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

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



#### En zones Ay et Ace :

Pour les bâtiments à vocation activité :



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



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



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



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

#### **Clôtures :**

#### En zones A, Ace et Ay :

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

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

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

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

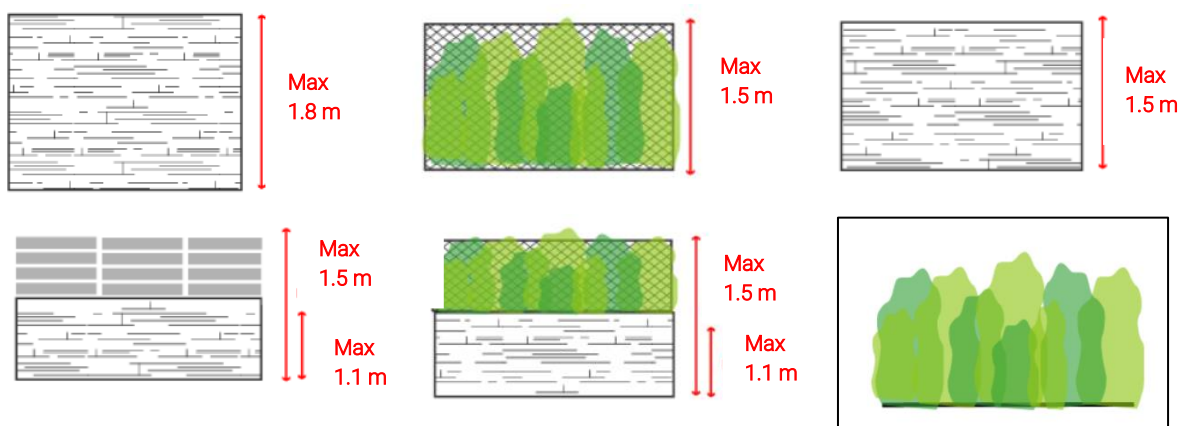
A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

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



- soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.5 mètre ;

- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.1 mètre, surmonté :
  - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
  - soit d'un dispositif à claire voie,
 L'ensemble ne dépassant pas 1.5 mètre. Ces dispositifs peuvent être doublés ou non d'une haie.

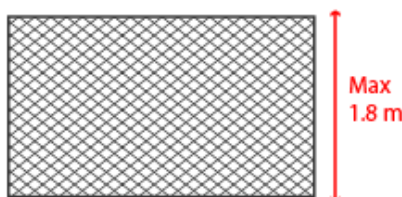


Les dispositifs de clôtures admis sur emprises publiques et voies sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.



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

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



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



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

## Article 8 : Emprise au sol



### En zone A :

L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de **180 m² après extension**.



L'emprise au sol totale des annexes est limitée à **50 m²**.



### En zone Ay :

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



### En zone Ace :

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



## Article 9 : Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

## CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX



### Article 11 - Voirie et accès

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 19*



### Article 12 - Réseaux

*Se référer aux dispositions générales du règlement - – page 27*



**PLAN  
LOCAL  
URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**7**

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

# Dispositions applicables aux zones agricoles spécifiques aux communes littorales



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

ZONES ET SOUS-SECTEURS	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
Al	Zone agricole des communes littorales	La zone Al est liée au zonage agricole des communes littorales. Au sein de cette zone, les dispositions de la zone A classique sont applicables, toutefois, la construction d'annexes aux habitations n'est pas admise.
Ao	Zone agricole liée aux activités conchyliques	La zone Ao correspond aux espaces liés à la conchyliculture et à l'aquaculture.
Ayl	Zone agricole liée aux activités isolées en communes littorales	La zone Ayl correspond aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire implantées en zone agricole. Au sein des communes littorales, seules les extensions limitées de bâtis existants sont admises.
Acel	Zone agricole liée à une activité de centre-équestre en communes littorales	Zone agricole qui correspond aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées liée à une activité de centre hippique et qui correspond aux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques. Le règlement de la zone autorise les constructions et aménagements liés à ces activités. Au sein des communes littorales, seules les extensions limitées de bâtis existants sont admises.

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



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



#### Dans l'ensemble des zones :



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



#### Dans l'ensemble des zones hors bande des 100 mètres :



Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

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

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

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

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

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

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

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernées par ces prescriptions peuvent être admis les éléments suivants :

- Article L121-5 du code de l'urbanisme,
- Article L121-6 du code de l'urbanisme,
- Article L121-11 du code de l'urbanisme.
- les extensions des bâtiments, admises au sein des espaces proches, seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi. Les habitations ne devront pas dépasser 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après extension. Ces extensions ne devront aboutir à la création d'un nouveau logement.



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

#### En zone AI :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble des zones, l'occupation et l'utilisation du sol pour toute construction autre que celles citées dans les articles suivants est interdite :

- Article L. 121-5 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-6 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-10 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-11 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-12 du code de l'urbanisme.

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 180 m<sup>2</sup> (existant et extension) d'emprise ou sol.

Les éléments cités dans le tableau présenté ci-dessous et autorisés sous conditions sont également admis en zone AI.

#### En zone Ayl et Acel :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble des zones, seuls sont admis :

- les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements liés aux activités ciblées dans le cadre de la mise en place du STECAL, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- les extensions des bâtiments, admises au sein des espaces proches, seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, dans une limite totale après extension de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

En zone Ao :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble des zones, seuls sont admis :



- **Les changements de destinations** des bâtis à la date d'approbation du PLUi dans le cadre de la diversification de l'activité agricole. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés à condition d'être dans le prolongement de l'activité agricole. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole. Ces changements de destination ne peuvent être admis qu'en dehors de la bande des 100 mètres pour les activités en nécessitant pas la proximité immédiate de l'eau.
- **Les installations, aménagements et travaux** liés aux activités conchylicoles et de pêche sont autorisés et notamment :
  - Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;
  - L'entretien des claires.
- **Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités économiques** exigeant la proximité de l'eau.

Tableau des destinations et sous destinations admises :

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

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

En zones Agricoles :

AI

**HABITATION**

Logement

V\*

Conditions :

En zone AI, dispositions applicables aux tiers :

- **L'extension mesurée des constructions existantes à sous-destination logement** est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, dans une limite totale après extension de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement**.
- **Les changements de destination** d'anciens bâtiments agricoles vers la sous-destination logement sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

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

En zone AI, dispositions applicables dans le cadre de l'activité agricole :

- **Les changements de destination** vers la sous-destination logement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation sont autorisés dans la limite d'un logement par exploitant avec au maximum 2 logements par exploitation.
- **Le changement de destination** pour la création d'activités de diversification liées à l'hébergement est autorisé. Toutefois l'initiative de diversification de l'activité doit respecter les critères cumulatifs suivants :
  - se faire via changement de destination de bâtis existants ;
  - que le bâti existant présente une qualité architecturale ;
  - être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;
  - rester accessoire à l'activité agricole.

Hébergement

X

AI

## COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Cinéma

X

Restauration

X

Commerce de gros

X

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

X

Hébergement hôtelier et touristique

X

Artisanat et commerce de détail

V\*

### Conditions :

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

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont admises, dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. En outre, elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Camping et hôtellerie de plein-air

X



Conditions :

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

**La pratique du camping à la ferme** soumise à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'Urbanisme est autorisée à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole



**ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

	AI
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V

**AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

	AI
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Industrie	X

**EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

	AI
Exploitation agricole	V*

Au sein des espaces proches du rivage :

- les extensions des bâtiments, admises au sein des espaces proches, seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi. Les habitations ne devront pas dépasser 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après extension. Ces extensions ne devront aboutir à la création d'un nouveau logement.

Exploitation forestière

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 :

AI

## AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL

Habitations légères de loisirs (HLL)

X

Carrières

X

Déchets de toute nature, Stockage de ferrailles et Matériaux de démolition ou de récupération

X

Abris pour animaux

X

Travaux de rénovation ou Création de cales de mise à l'eau ou de Digue

X

Affouillements et Exhaussements de sol

V\*

Conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone.

Constructions et Installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (réseaux divers, voiries, cheminements doux..)

V\*

Conditions :

- Les aménagements et installations liés aux services publics et d'intérêt collectifs sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

V\*

Conditions :

## En zone AI :

- Les **usines de méthanisation** sont autorisées sous réserve, conformément au code de l'urbanisme, :
  - que l'unité de méthanisation soit assimilée à un équipement d'intérêt collectif (en cas d'énergie destinée à la vente)
  - d'être nécessaire à l'activité agricole (en cas d'autoconsommation)
- Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

**Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Néant



## CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

#### Règle générale :

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

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

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

#### En zones Al, Acel, et Ayl :

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

#### En zone Ao :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques** ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

#### Dispositions particulières :

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

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

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

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle générale :

#### En zones Al, Ao, Acel et Ay, les extensions doivent être implantées :

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

L'insertion des extensions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles.

### Dispositions particulières :

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

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

## Article 6 : Hauteurs maximales des constructions

### Règle générale :

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernées par ces prescriptions :

La hauteur des extensions des bâtiments ne pourra pas être plus importante que celle du bâtiment d'origine.



En zones AI :



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



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

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



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



En zone Ayl :

- La hauteur des extensions est limitée à **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère, hors cheminées et installations techniques.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Le volume des constructions devra **s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes**. La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment. Dans ce cadre, une hauteur maximale pourra être exigée.

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

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

En zone Ao :

Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités économiques exigeant la proximité de l'eau :

- La hauteur des extensions est limitée à **6 mètres** au faîtage ou à l'acrotère, hors cheminées et installations techniques.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

En zone Acel :



- La hauteur maximale des extensions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à **9 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.
- Pour les constructions existantes liées aux activités visées dans la vocation de la zone qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
- La hauteur maximale des extensions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à **6 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **9 mètres** au faîtage.
- Pour les constructions d'habitation existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

#### Dispositions particulières :

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

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

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

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

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

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

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

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

En zone Ao, les matériaux et les couleurs de bâtiments devront s'inspirer des constructions existantes dans ce secteur (cabanes conchyliques et aquacoles...).

#### Toitures :



En zones Al, Ayl, Acel :



Pour les bâtiments d'habitations :



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

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



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



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

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

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

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

#### Façades :

En zone Al, Ayl, Acel:



### Pour les bâtiments d'habitation, les extensions :

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



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



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



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



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



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

### En zone AI :

#### Pour les bâtiments agricoles, les extensions :

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

Les dépôts doivent être masqués par **un écran végétal** constitué d'essences variées.

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

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

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

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

### En zones Ao, Acel et Ayl :

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

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

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

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

#### Clôtures :

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.

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'elles ne portent 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 pierre, 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 laissés à nu.**

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

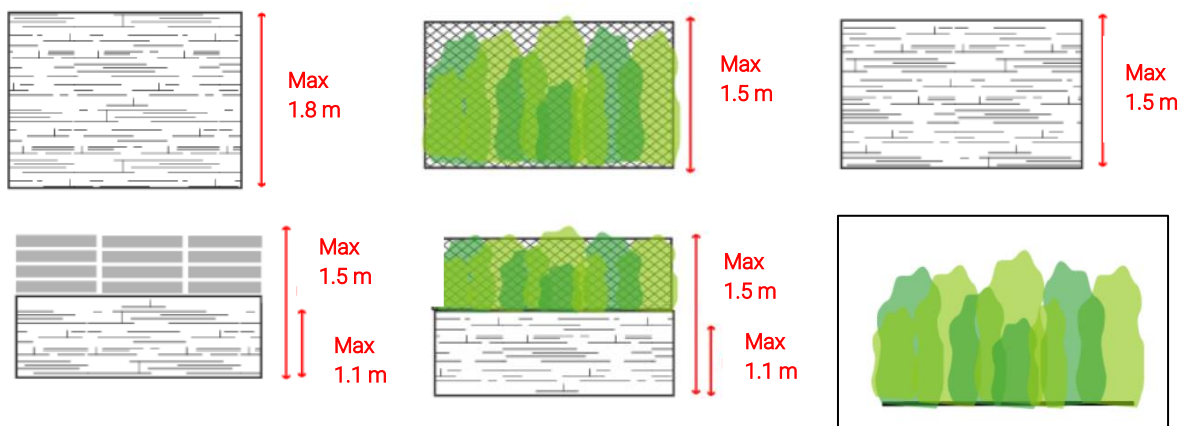
#### Dans toutes les zones :

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

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

- soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.5 mètre ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.1 mètre, surmonté :
  - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
  - soit d'un dispositif à claire voie,

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

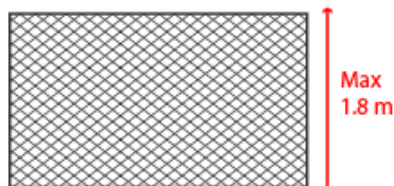


Les dispositifs de clôtures admis sur emprises publiques et voies sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.



La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée 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.



## Article 8 : Emprise au sol



### En zones Ayl et Acel :

Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi.



## Article 9 : Espaces libres et plantations

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

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

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



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

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

## CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX



### Article 11 - Voirie et accès

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 19*



### Article 12 - Réseaux

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 27*



**PLAN  
LOCAL  
URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**8**

**Dispositions applicables  
aux zones naturelles**

# Dispositions applicables aux zones naturelles



Art R151-24 du Code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espace naturel ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

ZONES ET SOUS-SECTEURS	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
N	Zone naturelle générale	La zone N est liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site. Dans cette zone sont admis les constructions liées aux activités agricoles et forestières ainsi que l'évolution limitée et le changement de destination des bâtiments existants.
Nf	Zone naturelle liée aux exploitations sylvicoles	La zone Nf correspond aux espaces d'exploitation sylvicole possédant un plan de gestion.
Npc	Zone naturelle liée aux périmètres de protection des captages d'eau	Zone naturelle liée aux périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau. Au sein de cette zone, les activités autorisées sont limitées au regard des potentiels impacts sur les captages d'eau.
Nc	Zone naturelle liée à l'exploitation de carrières	Zone naturelle, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, en lien avec une exploitation de carrière en activité. Le règlement de la zone



		permet les aménagements et constructions nécessaires à cette activité.
<b>Ne</b>	Zone naturelle liée à la présence d'équipements	Zone naturelle au sein de laquelle des équipements sont implantés. Les constructions et aménagements liés aux équipements sont autorisés.
<b>Ng</b>	Zone naturelle liée à la présence d'un golf	En zone Ng sont admis les aménagements légers en lien avec les activités du golf.
<b>Ngv</b>	Zone naturelle liée à une aire d'accueil des gens du voyage	Zone naturelle, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, liée aux aires d'accueil des gens du voyage, cette zone admet les aménagements et constructions liés à cette activité.
<b>Nt</b>	Zone naturelle liée à une activité touristique	Zone naturelle, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, accueillant des activités touristiques. Au sein de cette zone sont autorisées les nouvelles constructions liées au tourisme.
<b>Nlo</b>	Zone naturelle liée à des espaces de loisirs	Zone naturelle, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, en lien avec la présence d'activités de loisirs où les aménagements et constructions sont autorisés dans les limites définies au règlement.
<b>Nj</b>	Zone naturelle liée à des espaces de nature en ville à préserver	Zone naturelle, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, au sein de laquelle seuls les aménagements légers et constructions limitées (sentes, cabanes de jardins...) sont admis.
<b>Nes</b>	Zone naturelle liée à l'implantation de dispositifs visant à	Zone naturelle en lien avec la production d'énergie solaire. Cette zone autorise l'implantation de panneaux solaires au sol.



produire de l'énergie  
solaire



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

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

#### Dans l'ensemble des zones :

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et public sont admises sous réserves de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

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

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

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

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

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

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

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

En zone Nc :

- Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière.



Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

En zone Ne :

- Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis les constructions, les changements de destination, extensions et aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif concernés par le zonage, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Ng :

- Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, au sein du périmètre de la zone, les constructions dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec les activités liées à la présence d'un golf, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Ngv :

- Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements liés à la présence d'aire d'accueil des gens du voyage, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Nlo :

- Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, au sein du périmètre de la zone, les constructions dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

### En zone Nj :



- Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis les constructions dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espaces de nature en ville (sentes, jardins partagés, cabanes de jardin ... ), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.



### En zone Nes :



- Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis l'implantation de dispositifs de production d'énergie solaire et les aménagements liés à son fonctionnement, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

### En zone Nf :

- Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires aux activités forestières, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage.

Les aménagements et installations liés aux services publics et d'intérêt collectifs sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dès lors que ces ouvrages techniques présentent de faibles dimensions.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

### En zone Npc :

- Toute occupation et utilisation du sol pour être admise doit être compatible avec l'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection du barrage.

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 Naturelles:

N	Nt	Npc
---	----	-----

**HABITATION**

Logement	V*	V*	V*
----------	----	----	----

Conditions :**En zone N :**

- **L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation** est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale après extension de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement**.
- **La construction d'annexes au logement** est autorisée, y compris dans une autre zone que l'habitation, dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscines non couvertes) à la date d'approbation du PLUi. Les annexes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement. Les annexes ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole.
- **Les piscines non couvertes** sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site. Elles ne doivent pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et doivent être implantées à moins de 25 mètres de l'habitation.
- **Les changements de destination** d'anciens bâtiments agricoles vers la destination habitation sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de Nature des sites et des Paysages (CDNPS).

L'extension des habitations existantes ainsi que les changements de destination ne sont admis que dans la mesure où ces évolutions ne concourent pas à la réduction du périmètre de réciprocité défini au regard du code rural.

**En zone Nt :**

- Les constructions de logement de fonction nécessaire à des activités de gardiennage sont autorisées sous réserve de présenter une surface de plancher maximale de 60 m<sup>2</sup>.

## En zone Npc :

- La rénovation des bâtis existants et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol **et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.**

## En zones N, Nt et Npc :

Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination habitation sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de Nature des sites et des Paysages (CDNPS).

Hébergement	X	X	X
-------------	---	---	---

	N	Nt	Npc
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>			
Artisanat et Commerce de détail	X	V*	X
<u>Conditions :</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, changements de destinations, extensions et annexes sont admis dans le cadre de l'accompagnement de l'activité touristique. Les activités d'artisanat et du commerce de détail devront rester accessoire à l'activité touristique.</li> </ul>			
Restauration	X	V	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	X
<u>Conditions :</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, changements de destinations, extensions et annexes sont admis dans le cadre de l'accompagnement de l'offre touristique. L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle devra rester accessoire à l'activité touristique.</li> </ul>			
Hébergement hôtelier et touristique	X	V	X
Camping et Hôtellerie de plein-air	X	V	X
Cinéma	X	X	X



	N	Nt	Npc
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <p><b>En zones N, Npc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les aménagements et installations liés aux services publics et d'intérêt collectifs sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dès lors que ces ouvrages techniques présentent de faibles dimensions.</li> </ul> <p><b>En zone Npc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions légères, les installations légères et les aménagements dont les rejets éventuels ne nuisent pas à la qualité de l'eau potable du captage et sous réserve que les services de l'état concernés soient associés en amont au projet, peuvent être autorisés.</li> </ul>			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	V	X



	N	Nt	Npc
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>			
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

	N	Nt	Npc
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>			
Exploitation agricole	X	X	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <p>En zone Npc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les aménagements, extensions et constructions agricoles peuvent être admis en fonction des règles définies dans le cadre de l'arrêté préfectoral instaurant le périmètre de captage.</li> </ul>			
Exploitation forestière	V	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 :



	N	Nt	Npc
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>			
Habitations légères de loisirs (HLL)	X	V*	X
<u>Conditions :</u> <b>En zone Nt :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cadre d'un PRL soumis à permis d'aménager</li> </ul>			
Camping et hôtellerie de plein air	X	X	X
Déchets de toute nature, Stockage de ferrailles et Matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
Affouillements et Exhaussements de sol	V*	X	V*
<u>Conditions :</u> <b>En zone N :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.</li> </ul> <b>En zone Npc :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages en lien avec la gestion des eaux potables et s'ils n'ont pas d'impact négatif sur le captage.</li> </ul>			
Carrières	X	X	X
Abris pour animaux	V*	X	X
<u>Conditions :</u> <b>En zone N :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les abris pour animaux sont admis aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>qu'ils soient réalisés en constructions légères et démontables ;</li> <li>qu'ils soient réalisés sans dalle au sol ;</li> <li>qu'ils occupent une emprise au sol maximale par unité foncière de 20 m² ;</li> <li>qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction.</li> </ul> </li> </ul>			
Stationnement	V*	V	V*
<b>En zones N, Npc :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les aménagements et installations liés aux services publics et d'intérêt collectifs sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,</li> </ul>			



pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### En zone Npc :

La création ou la modification des aires de stationnement existantes est autorisée pour les véhicules à moteur si cela concourt à une amélioration vis-à-vis de la récupération des eaux pluviales : fosses étanches, bassins de rétention.

V\*

X

V\*

#### Conditions :

- La création ou la modification de voies existantes est autorisée pour les véhicules à moteur si cela concourt à une amélioration vis-à-vis de la récupération des eaux pluviales : fosses étanches, bassins de rétention.

### Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Néant

## CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

#### Règle générale :

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

#### Dans l'ensemble des zones :

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

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

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

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

#### Dispositions particulières :

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

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

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

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle générale :

#### En zone N :

Les annexes aux habitations doivent être implantées **à une distance maximale de 25 mètres** de la maison principale d'habitation.

#### Dans l'ensemble des zones N, les nouvelles constructions doivent être implantées :

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

L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la **bonne intégration du bâtiment dans l'environnement**. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

### Dispositions particulières :

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

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

## Article 6 : Hauteurs maximales des constructions

### Règle générale :



#### En zones N, Npc, Nt :

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

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



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



#### En zones N et Nf :

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

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

#### En zones Nc, Nt :

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

#### En zones Ngv, Nlo, Ng, Nj :

- La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à **6 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

### Dispositions particulières :

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Toitures :

##### En zones N, Npc et Nt :

##### Pour les bâtiments d'habitations :

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

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

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

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

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

construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

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



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



Les toitures des annexes devront être composées :



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



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



#### En zones Ne, Nc, Ng, Nt, Nlo, Nj et Ngv:

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

Les installations techniques tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

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

#### **Façades :**

##### En zones N, Npc et Nt :

**Pour les bâtiments d'habitations :**

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

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

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

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



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

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



En zones Ne, Nc, Nca, Ng, et Ngv:

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.



L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

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

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et/ou des constructions voisines,
- alléger les volumes.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

En zones Nj et Nlo :

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra respecter l'environnement préexistant. Les façades devront être traitées avec soin, une attention particulière devra être portée quant à l'intégration des bâtiments. Ainsi, l'aspect bois pour les façades des constructions sera à privilégier.

#### 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.

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'elles ne portent 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 pierre, 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 laissés à nu.



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



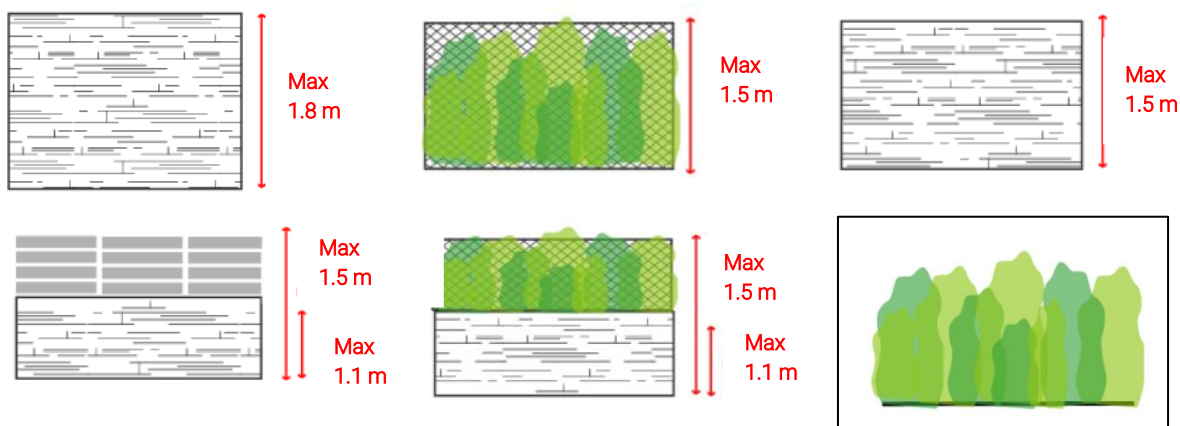
### Dans toutes les zones :



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

- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.8 mètre sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants
- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.5 mètre ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.1 mètre, surmonté :
  - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
  - soit d'un dispositif à claire voie,

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



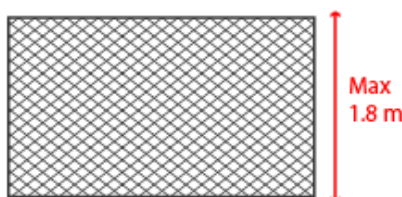
Les dispositifs de clôtures admis sur emprises publiques et voies sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.





La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 1.8 mètre, excepté les murs enduits limités à 1.5 mètre.

En limites séparatives pourront également être admis les grillages simples d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.



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

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

## Article 8 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les équipements d'intérêt collectif public.

### En zone N :

L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de **180 m<sup>2</sup>** après extension.

L'emprise au sol totale des annexes est limitée à **50 m<sup>2</sup> par unité foncière à la date d'approbation du PLUi**.

### En zone Ng :

L'emprise au sol est limitée à **30 m<sup>2</sup> de constructions nouvelles**, toutes constructions confondues, à compter de la date d'approbation du PLUi. Au total, un maximum de 5 constructions nouvelles peuvent être admises par zone Ng.

### En zone Nt :

L'emprise au sol est limitée à **40%** de l'emprise du terrain d'assiette du projet dans la zone.

### En zone Nc :

L'emprise au sol est limitée à **10%** de l'emprise du terrain d'assiette du projet dans la zone.

### En zone Ngv :

L'emprise au sol est limitée à **50%** de l'emprise du terrain d'assiette du projet dans la zone.

**En zone Nes :**

L'emprise au sol est limitée à **90%** de l'emprise du terrain d'assiette du projet dans la zone.

**En zone Nlo :**

Les bâtiments ne pourront excéder **40 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol totale.

**En zone Nj :**

Les bâtiments ne pourront excéder **20 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol par unité foncière.

## **Article 9 : Espaces libres et plantations**

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes...) devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

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

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

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

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

## CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 11 - Voirie et accès

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 19*

### Article 12 - Réseaux

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 27*



**PLAN  
LOCAL  
URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**9**

**Dispositions applicables  
aux zones naturelles  
spécifiques aux communes  
littorales**

# Dispositions applicables aux zones naturelles spécifiques aux communes littorales



Art R151-24 du Code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espace naturel ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

ZONES ET SOUS-SECTEURS	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
NI	Zone naturelle située en commune soumise à la Loi Littoral.	La zone NI désigne la zone naturelle des communes littorales. Au sein de cette zone, les dispositions de la zone N classique sont applicables, toutefois, la construction d'annexes aux habitations n'est pas admise.
Nm	Zone naturelle liée au zonage en mer	La zone Nm est liée au domaine maritime. Seules les installations et aménagements en lien avec la navigation sont admis.
Nr	Zone naturelle liée aux espaces remarquables	La zone Nr correspond aux zones naturelles remarquables qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
Npl	Zone naturelle liée à une vocation portuaire	La zone Npl est en lien avec les zones portuaires. La zone Npl admet la possibilité de nouvelles constructions pour les bâtiments publics et



		activités nécessitant la présence immédiate de l'eau.
<b>Nca</b>	Zone naturelle liée à la présence de cales d'accès à l'eau	Zone naturelle correspondant aux cales de mises à l'eau existantes sur le territoire. Le présent règlement permet les travaux de réfection sur ces ouvrages.
<b>Nel</b>	Zone naturelle liée à la présence d'équipements et située en commune soumise à la Loi Littoral	Zones naturelles sur lesquelles sont implantés des équipements. La zone Nel admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux équipements.
<b>Ntl</b>	Zone naturelle liée à une activité touristique et située en commune soumise à la Loi Littoral	Zones naturelles sur lesquelles sont implantées des activités touristiques. La zone Ntl admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux activités touristiques.
<b>Ncl</b>	Zone naturelle liée à l'exploitation de carrières, située en commune soumise à la Loi Littoral	Zones naturelles sur lesquelles sont implantées des carrières. La zone Ncl admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux carrières.
<b>Ngl</b>	Zone naturelle liée à la présence d'un golf, située en commune soumise à la Loi Littoral	Zones naturelles sur lesquelles sont implantés des golfs. La zone Ngl admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux golfs.
<b>Nhnie</b>	Zone naturelle liée à la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement	Cette zone naturelle est en lien avec la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement proposé sur la commune de Pleudihen sur Rance.

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

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

#### Dans l'ensemble des zones :

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

#### Dans l'ensemble des zones hors zone Nr et bande des 100 mètres :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

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

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

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

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

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

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

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernées par ces prescriptions peuvent être admis les éléments suivants :

- Article L121-5 du code de l'urbanisme,
- Article L121-6 du code de l'urbanisme,
- Article L121-11 du code de l'urbanisme.

- les extensions des bâtiments, admises au sein des espaces proches, seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, une limite totale après extension de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.



#### En zone NI :

L'occupation et l'utilisation du sol, pour toutes constructions autres que celles citées dans les articles suivants, sont interdites :



- Article 121-5 du code de l'urbanisme,
- Article 121-6 du code de l'urbanisme,
- Article 121-10 du code de l'urbanisme,
- Article 121-11 du code de l'urbanisme,
- Article 121-12 du code de l'urbanisme.
- **L'extension mesurée des constructions existantes** à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi plus 20 m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol **et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.**
- **Les changements de destination** d'anciens bâtiments agricoles vers la destination habitation sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de Nature des sites et des Paysages (CDNPS).

Les évolutions des habitations existantes ainsi que les changements de destination ne sont admises que dans la mesure où ces évolutions ne concourent pas à la réduction de périmètres de réciprocité définis au regard du code rural.

#### En zone Nr et conformément à l'article L 121-24 du code de l'urbanisme :

Sont interdits tous les aménagements autres que ceux cités ci-après :

- **des aménagements légers** peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.
- **Les aménagements** nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.



- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol.
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Les décrets d'application définissent la nature et la réalisation des aménagements possibles.

En zone Nm :

- Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis les installations et les aménagements nécessaires à la navigation maritime.

En zone Npl :

- Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics et aux activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

En zone Nca :

- Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis les aménagements, rénovations et entretiens des cales de mise à l'eau.

En zone Ncl :

- Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements en relation avec les activités de carrière, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Nel :

- Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif concernés par le zonage, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Ngl :

- Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements en relation avec les activités liées à la présence d'un golf, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Ntl :

- Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements en relation avec les activités touristiques, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

En zone Nhnle :

Les nouvelles constructions à vocation habitation sont admises.

**Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle**

Néant

## CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

#### Règle générale :

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

#### Dans l'ensemble des zones :

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

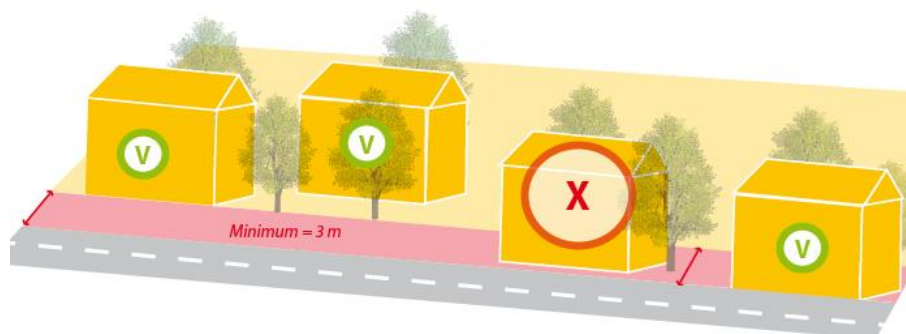
Les extensions des constructions doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

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

#### En zone Nhnie :

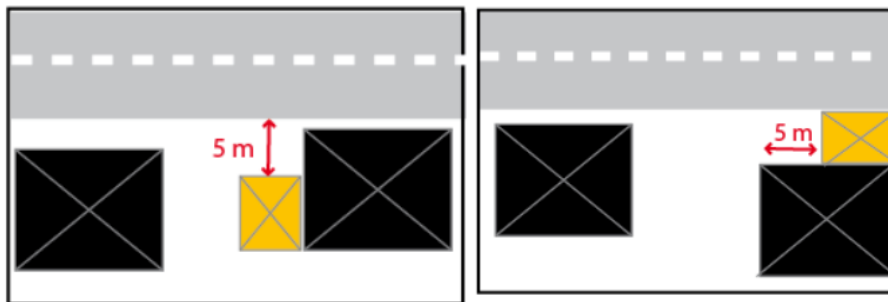
Le volume principal de chaque construction doit être implanté :

- Soit à l'**alignement des voies publiques ou privées**, ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.
- Soit à une **distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées** ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



**Dispositions particulières des garages :****En zone Nhnle :**

- Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages :
  - 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.

**Dispositions particulières :**

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

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

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

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle générale :

#### Dans l'ensemble des zones, les extensions limitées doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.

Les extensions devront se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions ou de constructions d'annexes aux constructions existantes.

#### En zone Nhnie :

- 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, **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 1.5 mètre**.

### Dispositions particulières :

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

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

## Article 6 : Hauteurs maximales des constructions

### Règle générale :

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernées par ces prescriptions :

- La hauteur des extensions des bâtiments ne pourra être plus importante que celle du bâtiment d'origine.

### En zones NI, Nr, Nhnle et Ntl :

Pour les **bâtiments à usage d'habitation** dont les extensions :

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

### En zone NI :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement. Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des bâtiments dans l'environnement préexistant.

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

### En zones Ntl, Ncl, Npl, Ngl :

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

### Dispositions particulières :

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

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

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,

- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.



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

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

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

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

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

### Toitures :

#### Dans l'ensemble des zones admettant la vocation :

##### Pour les bâtiments d'habitations :

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

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

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

Les annexes et appentis pourront ne se composer que d'une seule pente dont l'inclinaison n'est pas définie.

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



D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.



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



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



#### Pour les bâtiments agricoles :

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



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

#### En zones Ncl, Ngl, Npl, Nel et Ntl :

##### Pour les bâtiments à vocation activité :

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

Les installations techniques tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

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



**Façades :**Dans l'ensemble des zones admettant la vocation :**Pour les bâtiments d'habitations :**

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



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



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



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

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

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

**En zones NI et Nr :****Pour les bâtiments agricoles :**

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

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

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

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et/ou des constructions voisines,
- alléger les volumes.

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

**En zones Ncl, Ngl, Npl, Nel et Ntl :**

### Pour les bâtiments à vocation activité :

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.



L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.



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



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



L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.



### 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.

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'elles ne portent 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 pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées.

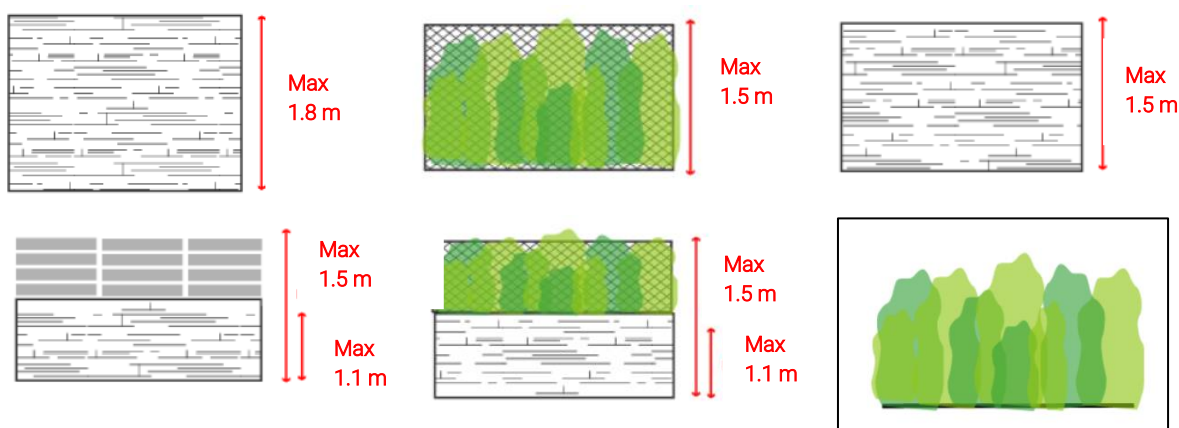
**Sont interdits dans l'ensemble des zones : les matériaux de fortune (bruyère, bâche, ...), d'aspect béton, matériaux destinés à être recouvert mais laissés à nu.**

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

Dans toutes les zones :

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

- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.8 mètre sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants
- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.5 mètre ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.1 mètre, surmonté :
  - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
  - soit d'un dispositif à claire voie,
 L'ensemble ne dépassant pas 1.5 mètre. Ces dispositifs peuvent être doublés ou non d'une haie.

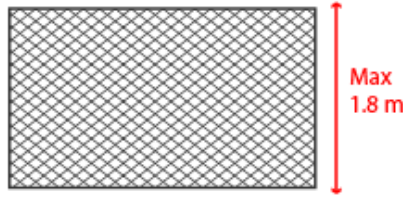


Les dispositifs de clôtures admis sur emprises publiques et voies sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.



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

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



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

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

## Article 8 : Emprise au sol

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernées par ces prescriptions :

L'extension est limitée à 30% de l'emprise des bâtiments à la date d'approbation du PLUi. Les habitations et leurs extensions ne devront pas dépasser 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En zone Ntl, Ngl, Nel, Npl :

Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi.

En zone Nhnle :

L'emprise au sol maximale est la suivante : 50% de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale pourra être majorée de 10% (au regard de la surface totale de la parcelle), si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisée, etc...) sont mis en place sur la parcelle.

## Article 9 : Espaces libres et plantations

Dans toutes les zones :

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes...) devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

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

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

En zone Nhnie : Se référer aux dispositions générales du règlement



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

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



## **CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**



### **Article 11 - Voirie et accès**

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 19*



### **Article 12 - Réseaux**

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 27*

## Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU (Partie 1).

Cette évolution résulte de l'application des lois ALUR<sup>1</sup> et ACTPE<sup>2</sup>. La première prévoit une réforme de la liste des destinations de constructions pour répondre à des objectifs de mixité fonctionnelle, la seconde précise que « cette liste permet notamment de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». En outre, un arrêt du Conseil d'État du 30 décembre 2014<sup>3</sup> a consacré le caractère limitatif des destinations de constructions énumérées par le code de l'urbanisme.

Afin de permettre aux auteurs de PLU de prévoir des règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, le décret prévoit de regrouper les 9 destinations antérieures en 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations. Cette nouvelle liste conserve son caractère limitatif (point 1.1).

Cette nouvelle division entre destinations et sous-destinations modifie également le régime des changements de destinations au titre des autorisations du droit des sols (Point 1.2)

Le décret clarifie également les possibilités offertes aux auteurs de PLU d'interdire ou autoriser sous conditions certains types d'activité (point 1.3).

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu<sup>4</sup>(Partie 2).

<sup>1</sup> VI de l'article 157. — Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet de distinguer la destination des bâtiments, dans un objectif de mixité fonctionnelle.

<sup>2</sup> Article 59 Un décret en Conseil d'Etat fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme peuvent prendre en compte. Cette liste permet notamment de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

<sup>3</sup> CE 30 décembre 2014, Groupe Patrice Pichet, req. n° 360850

<sup>4</sup> Publié au JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51

## 1. Une nouvelle répartition réglementaire des neuf destinations de constructions en cinq destinations et vingt sous-destinations

L'ancien article **R\*123-9** du code de l'urbanisme établissait une liste exhaustive de neuf destinations de constructions qui servaient :

- au contrôle du changement de destinations ;
- aux interdictions et restrictions d'implantation de constructions selon leur destination dans certaines zones du PLU ;
- à la différenciation des règles du PLU par type de constructions.

Cette catégorisation s'est avérée être insuffisamment exhaustive et de moins en moins adaptée à l'évolution de certaines activités au regard des enjeux de développement urbain.

La réforme des catégories de destinations vise donc à élargir les possibilités de différencier les règles selon les sous-destinations définies au niveau national et d'alléger le contrôle des changements de destination n'entraînant pas de travaux. Cette mesure permet de clarifier le contenu de chaque destination et sous-destination de manière à résoudre les ambiguïtés actuelles, source d'insécurité juridique. Elle favorise une gestion plus fine des règles applicables à chaque sous-destination, facilitant la réalisation des objectifs de mixité fonctionnelle.

Les articles **R.151-2, R.151-27 à R.151-29, R.151-30, R.151-33 et R.151-37** redéfinissent donc le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.

Articles recodifiés	Anciens articles	Contenu des dispositions
<i>Chapitre I : Contenu du plan local d'urbanisme</i>		
<i>Section 3 : Le règlement</i>		
Alinéa 2° de l'article R151-2	Création	<b>La différenciation des règles dans une même zone est possible selon les destinations et les sous-destinations de constructions, sous réserve de justification dans le rapport de présentation</b>
R151-27	Modification de l'antépénultième alinéa du R.123-9	<b>Liste des cinq destinations de constructions</b>
R151-28	Création	<b>Liste des vingt sous-destinations de constructions</b>
R151-29	Création	<b>Annonce de l'arrêté définissant les sous-destinations</b>
R151-30 et R151-33	Création	<b>Réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de constructions possible selon les destinations, sous-destinations ou types d'activités définies par le règlement</b>
R151-37	Création	<b>Permet d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ; et de définir des majorations de volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations</b>

## Les 5 destinations et leurs sous-destinations principales

AVANT	APRES
<b>Limitation à 9 destinations</b>	<b>Limitation à 5 destinations</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Hébergement hôtelier</li> <li>• Bureaux</li> <li>• Commerce</li> <li>• Artisanat</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole ou forestière</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Commerce et activités de service</li> <li>• Équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> </ul>
Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations ou selon des natures d'activité	Les plans locaux d'urbanisme peuvent interdire ou soumettre à conditions les constructions dans certaines zones sur la base de ces destinations, sous destinations et selon certains types d'activité
Des règles différenciées peuvent être établies sur la base de ces neuf destinations	Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les vingt sous-destinations

<b>Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations</b>
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
<b>Exploitation agricole et forestière :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>
<b>Habitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>



<p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Bureau</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>
<p>Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.</p> <p>Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.</p> <p>Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.</p> <p>En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.</p> <p>Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.</p>
<p>Les destinations sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par les sous-destinations qu'elles recouvrent</li> <li>- par référence à leur définition nationale prise par arrêté (point 2)</li> </ul>

## 1.1 La différenciation des règles selon les destinations et sous-destinations de constructions

### 1.1.1 Des règles générales différenciées par destinations ou sous-destinations pour favoriser la mixité fonctionnelle<sup>5</sup>.

Le décret permet aux auteurs de PLU d'édicter des règles différentes sur une base limitative de 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions prévues aux articles [R.151-27](#) et [R.151-28](#) du code de l'urbanisme. Une justification doit être apportée dans le rapport de présentation expliquant la nécessité de cette différenciation pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) conformément à l'alinéa 2° de l'article [R.151-2](#).

De plus, les règles générales ou alternatives qui seront déterminées par le PLU sur la base des sous-destinations, doivent être motivées par des considérations d'aménagement et d'urbanisme. Elles ne peuvent aboutir à une interdiction générale et absolue d'une sous-destination sur l'ensemble d'une zone U ou AU, sauf lorsque la sous-destination est incompatible avec la vocation de la zone. Une interdiction traduisant le PADD ou encore les objectifs du SCOT est également possible.

Plusieurs déclinaisons de règles permettront de préserver ou imposer une mixité fonctionnelle, par exemple, en :

- Combinant des règles différenciées entre les sous-destinations avec les nouvelles possibilités offertes de réglementer les rez-de-chaussée (hauteur sous plafond). Les auteurs de PLU pourront notamment, afin d'assurer une diversité commerciale, prévoir des règles différenciées entre le commerce de gros, les restaurants, l'artisanat et le commerce de détail, et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- Édifiant des règles spécifiques de hauteur et d'emprise au sol, des ratios de stationnement, des normes relatives à la performance environnementale, des coefficients de biotope<sup>6</sup> pour certaines sous-destinations.

<sup>5</sup> Pour en savoir plus consulter la fiche technique n°11 : « mixité fonctionnelle et sociale »

<sup>6</sup> Cf fiche technique n°13 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti

- Imposant des pourcentages de destinations ou sous-destinations de construction en application du 3° de l'article R151-37. Le PLU peut également prévoir, en cas de déséquilibre entre certaines destinations et sous-destinations, des bonus de constructibilité par rapport aux règles de hauteur et d'emprise au sol spécifiques à certaines destinations ou sous-destinations en application du 2° de l'article R151-37.

Les auteurs de PLU bénéficient de possibilités réglementaires élargies applicables aux destinations et sous-destinations dans la perspective de répondre aux objectifs du PADD en matière de mixité fonctionnelle.<sup>7</sup>

### 1.1.2 Des catégories de constructions faisant l'objet de dispositions législatives spécifiques

C'est seulement quand des dispositions législatives spécifiques existent pour certaines catégories de constructions qu'il est possible de réglementer plus finement que la sous-destination. Ces possibilités législatives ouvertes aux auteurs de PLU favorisent la mixité sociale, la diversité commerciale et l'intensification urbaine. Elles ne leur donnent pas pour autant la possibilité de faire de ces catégories de constructions des destinations ou sous-destinations spécifiques permettant d'élaborer des règles générales autres que celles limitativement prévues et encadrées par la loi.

En matière de stationnement, l'article L151-35 du code de l'urbanisme prévoit que, quelles que soient les dispositions prévues par le règlement du PLU, il ne pourra être opposé aux porteurs de projets de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes et de résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (ou 0,5 en cas de proximité avec les transports en commun).

En matière de logement, la loi a introduit diverses dispositions, telles que la localisation d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application du 4° de l'article L151-41. Elle permet aux auteurs de PLU de prévoir des emplacements réservés en imposant des pourcentages de réalisation de programmes de logements spécifiques.

En matière de commerce l'article L151-16 et le 4° de l'article R151-37 prévoient que le PLU peut définir des prescriptions pour protéger ou développer la diversité commerciale notamment via le commerce de détail et de proximité.

Le code de l'urbanisme prévoit également que le règlement du PLU peut choisir d'accorder des bonus de constructibilité pour certaines catégories de constructions notamment dans le cadre d'un programme de logement comportant des logements locatifs sociaux (2° de l'article L151-28) ou logements intermédiaires (4° de l'article L151-28)

### 1.1.3 La réglementation des locaux accessoires

L'article R151-29 du livre I du code de l'urbanisme reprend le principe du livre IV en précisant que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme reste cependant silencieux sur les seuils à partir desquels un local doit être considéré comme accessoire d'un bâtiment principal. Certains PLU établissent

---

<sup>7</sup> Cf : Fiche technique 11 : « Mixité sociale et fonctionnelle »

donc des règles de surfaces de plancher spécifiques à partir desquelles un local est considéré comme accessoire et doit donc se voir attribuer la même destination ou sous-destination que le bâtiment principal.

L'arrêté qui instaurera un lexique national donnera une définition plus précise du local accessoire.

## **1.2 Les modalités du contrôle des changements de destinations et sous-destinations dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols**

En matière d'autorisation de droits des sols, il convient de souligner que le régime du contrôle des changements de destinations prévu aux articles [R.421-14](#) et [R.421-17](#) du code de l'urbanisme est modifié :

- dans le cas où un changement de destination ou de sous-destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble, et qu'un permis de construire est nécessaire, le contrôle sera opéré sur la base des 20 sous-destinations de constructions prévues à l'article R421-14 du code de l'urbanisme ;
- dans le cas d'un changement de destination sans modification des structures porteuses ou de la façade, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable est exigée.

Il appartient à la collectivité de vérifier dans ces deux hypothèses que le projet est conforme aux dispositions de son PLU tant au niveau de la destination que de la sous-destination (par exemple en cas d'interdiction ou d'autorisation sous condition).

- dans le cas d'un changement de sous destination au sein d'une même destination sans modification des structures porteuses ou de la façade, il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme requise. Toutefois, les porteurs de projets sont, dans cette hypothèse, toujours tenus de respecter les dispositions prévues par le plan local d'urbanisme.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, ces modifications sont également applicables dans le cadre du règlement national d'urbanisme et pour les collectivités disposant d'une carte communale

## **1.3 La clarification de la réglementation des interdictions et des autorisations sous conditions de construction**

### *1.3.1 Des interdictions et des autorisations sous conditions de construction, basées sur les destinations, sous-destinations et types d'activités*

Selon les dispositions des articles [R151-30](#) et [R151-33](#) du code de l'urbanisme, les PLU peuvent interdire ou soumettre à des conditions particulières certains types d'activités qu'ils définissent ainsi que les constructions selon leurs destinations et sous-destinations prévues aux articles [R151-27](#) et [R151-28](#). Ces dispositions réglementaires précisent le champ des dispositions législatives prévues à l'article [L151-9](#) du code de l'urbanisme.

Contrairement aux destinations et sous-destinations qui sont limitatives, les types d'activité pouvant être interdits ou autorisés sous conditions ne sont pas définis ou limités par le code de l'urbanisme. Les auteurs de PLU peuvent donc les définir, en s'attachant à les justifier dans le rapport de présentation :

- pour la mise en œuvre du PADD ou pour des raisons de sécurité ou de salubrité en ce qui concerne les interdictions (Art. R151-30) ;
- pour tenir compte des circonstances locales en ce qui concerne les autorisations sous conditions (Art. R151-33).

Le règlement du PLU dispose d'une habilitation explicite des articles R.151-30 et R. 151-33 pour interdire ou autoriser sous conditions « les types d'activité qu'il définit ». Toutefois, les motifs qui peuvent être invoqués par les auteurs du PLU doivent être basés sur des éléments objectifs, consacrés par des législations ou des réglementations existantes notamment la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Le 2<sup>o</sup> alinéa de l'article L112-4 du code de l'urbanisme est d'ailleurs sans équivoque sur cette dernière possibilité puisqu'il est prévu que les dispositions des ScoT, PLU(i), PSMV et cartes communales sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces possibilités doivent également être mises en œuvre en tenant compte de la vocation de la zone notamment en zone A et N où la constructibilité est légalement encadrée et où sont exclus par principe les types d'activités, destinations ou sous-destinations incompatibles avec l'exercice de l'agriculture ou la préservation du caractère naturel de la zone.

Cette disposition permet d'englober l'ensemble des affectations du sol pouvant être réglementées. En effet, les seules destinations et sous-destinations de constructions ne permettent pas d'envisager les occupations du sol selon le type d'activité (activités polluantes, carrières, certains types d'ouvrages ou d'installation ne revêtant pas le caractère de construction). Ces interdictions peuvent également porter sur un champ plus large que les constructions et installations, notamment l'interdiction des affouillements, exhaussements ou remblais.

Le règlement du PLU peut également encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions notamment pour poursuivre les objectifs rappelés par la loi et par le décret : mixité sociale, fonctionnelle et diversité commerciale<sup>8</sup>. A cette fin, le règlement peut combiner les destinations, sous-destinations et types d'activités. Toutefois, ces interdictions ou autorisations sous conditions doivent toujours être motivées au regard des objectifs qui lui sont dévolus par le code de l'urbanisme en matière d'urbanisme, d'environnement, de santé publique, de risques, de mixité fonctionnelle et sociale, de déplacement...

### 1.3.2 Doctrine et jurisprudence sur les interdictions de certaines destinations, sous-destinations et types d'activités

- *L'interdiction des émetteurs-récepteurs de télétransmission en zone U*  
Conseil d'Etat 17 juillet 2013, Sté française de radiotéléphonie et a. , Req n°350380

---

<sup>8</sup> Cf : Fiche technique 11 : « Mixité sociale et fonctionnelle »

Une collectivité territoriale révisant son plan local d'urbanisme pour interdire les émetteurs-récepteurs de télétransmission dans certaines zones urbaines doit le justifier dans son rapport de présentation. Cette justification doit porter sur des motifs d'urbanisme, le Conseil d'État ayant tranché que la « dangerosité de ces équipements pour la santé publique » n'était pas établie (CAA Bordeaux, 6 juin 2006, Cme d'Arcachon, req, n°03BX00602).

*La réglementation des ouvrages de productions d'électricité en zone agricole et naturelle*

- *Éoliennes dont l'énergie produite n'est pas destinée à l'autoconsommation*

La loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 a fait l'objet d'une circulaire du 10 septembre 2003 qui dresse le panel des différents leviers juridiques disponibles pour favoriser le développement de l'éolien<sup>9</sup>. Cette loi a notamment introduit la possibilité d'élaborer un schéma régional éolien à valeur indicative. Ce document ne s'impose ni au ScoT, ni au PLU. Le PLU peut donc être amené à s'interroger sur l'interdiction ou l'autorisation sous condition de tels équipements particulièrement en zone naturelle ou agricole.

L'article **L151-11** du code de l'urbanisme dispose que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisés s'ils ne sont pas « incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Au sens de la jurisprudence du Conseil d'État, les éoliennes sont considérées comme des « équipements collectifs publics » qui peuvent donc être autorisés en zone agricole ou naturelle dès lors qu'ils ne sont pas destinés à une autoconsommation dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages en application du 1° de l'article L. 151-11.

- *Panneaux photovoltaïques*

La pose ou l'intégration de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment existant ou sur une extension, ne modifie pas l'usage principal dudit bâtiment. Dès lors, ce bâtiment ne peut pas être qualifié d'ouvrage de production d'énergie et reste notamment soumis aux mêmes interdictions et limitations de construction en zones agricoles et naturelles prévues à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

## 2. L'arrêté définissant les destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51). Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs de PLU à édicter

<sup>9</sup> <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/exboenvireco/200322/A0220016.htm>

leurs propres définitions. Toutefois, il reste possible pour les auteurs de PLU de prévoir des exemples notamment sous forme de liste ouverte. Cette forme d'illustration peut être justifiée en fonction du projet de la collectivité ou du contexte local. Ces exemples ne devront pas aboutir à une nouvelle division des destinations ou sous-destinations pas plus qu'à la création de catégories spécifiques.

## 2.1 Présentation détaillée de l'arrêté

L'arrêté comporte une série de définitions générales. Il constitue le socle réglementaire et opposable des définitions aux collectivités territoriales dotées ou non d'un document d'urbanisme. Toutefois, les précisions et exemples suivants peuvent être apportés pour en éclairer l'application.

### 2.1.1 - Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

### 2.1.2 - Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

2.1.3 - Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations 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 tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
  1. les résidences de tourisme,
  2. les villages résidentiels de tourisme ;
  3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

2.1.4 - Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : 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.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la per-



sonne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URS-SAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...
- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions

publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

#### 2.1.5 - Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

## **2.2 Rappels de principes généraux**

Le code de l'urbanisme permet aux auteurs de PLU de définir des règles différentes par destination et sous-destination de construction au sein de l'unité foncière voire du bâtiment.

#### 2.2.1- Co-existence de plusieurs destinations au sein d'un même bâtiment

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.

Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

#### 2.2.2 – Locaux constituant l'accessoire d'une construction

Sont concernées les constructions nécessaires à la bonne exécution d'un service public ou d'une activité agricole.

Ainsi, à titre d'exemple :

Le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;

Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole selon les conditions prévues par les 1° des articles R151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme ;

A l'inverse un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations, il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

Il n'existe pas de définition légale ou réglementaire du lien de nécessité à l'exploitation agricole. Toutefois, la jurisprudence administrative apporte des éléments de réponse. Ainsi, le logement de l'agriculteur n'est pas systématiquement considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole, il faut que le lien de nécessité soit avéré. Le juge administratif a en effet pu considérer qu'était nécessaire à l'exploitation agricole le logement d'un éleveur de bétail en raison de l'obligation d'être en permanence à proximité de son élevage.

Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

### 2.2.3. - Les définitions des destinations et sous-destinations ne s'appliquent qu'aux seules constructions et pas aux installations

Les destinations et sous-destinations réglementent uniquement les constructions, et non les installations qui disposent d'un régime propre dans le PLU en application de plusieurs bases législatives et réglementaires du code de l'urbanisme qui prévoient :

- à l'article L151-9, que «...[Le règlement] peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. » et, qu'en application du 1° de l'article R151-30 : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire: [...] certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit. »

- la possibilité, en application du 1° de l'article R151-33 : « en fonction des situations locales, de soumettre à conditions particulières, [...] les types d'activités qu'il définit.

- une habilitation générale du PLU à encadrer l'implantation d'installations classées en application de l'article L152-1 qui prévoit que : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux

catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. »

- qu' en zone naturelle ou en zone agricole, en application du 1° de l'article L151-11 du même code, le plan local d'urbanisme peut choisir d' « autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Les implantations d'installations de production d'énergie renouvelable telles que les éoliennes, les champs de panneaux photovoltaïques ou encore les unités de méthanisation peuvent donc être réglementées en tant qu'installations.

<b>Version fiche</b>	<b>Date</b>	<b>Auteur</b>
1	Août 2016	DHUP/QV3
2	Septembre 2016	DHUP/QV3
3	Février 2017	DHUP/QV3