

**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'aménagement 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 une OAP. La zone permet l'implantation des artisanats et commerces de détail de plus de 300m² 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, USAGES 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'ils ont été régulièrement édifiés, 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 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) 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*
-----------------------------	---	--------------------------	---	--	----



	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"> 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 intégrées dans le corps du bâtiment dont elles dépendent. 								
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 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	V	V	V	V*	X
<p><u>En zone 1AUyc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La construction de nouveaux commerces de gros est autorisée sans que cela ne devienne la vocation principale de la zone. • Le changement de destination de bâtiments existants vers la vocation commerce de gros est autorisé. • L'extension est autorisée. 								
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>Au sein des périmètres de centralité, 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>En dehors des périmètres de centralité, les nouvelles constructions à sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle ne sont pas admises.</p> <p>En zones 1AUe, 1AUy1, 1AUy2 et 1AUt :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les changements de destination des constructions existantes vers la sous-destination d'activités de services avec accueil de clientèle sont admis. <p>En zone 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>En zone 1AUy3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>En zone 1AUyc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve d'une surface minimale de 300 m² d'emprise au sol. 								



Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	V*	V*	V	V	X	V
<p><u>Conditions :</u></p> <p>En zones 1AUh1, 1AUh2, 1AUhp, 1AUy2, 1AUy1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Des dispositions spécifiques s'appliquent aux campings. Elles sont à retrouver dans « autres occupations et utilisations du sol ».</p>								
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	V
Locaux techniques et industriels des administrations	X	V	V	V	V	V	X	X



publiques et assimilés								
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	V	V	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	V	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
Exploitation forestière	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 suivants :



	1AUh1	1AUh2	1AUe	1AUy1	1AUy2	1AUy3	1AUy4	1AUyc	1AUt
AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL									
Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X	X	X	X	X	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X	X	X	X	X	X	V
Affouillements et Exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions :</u>									
<ul style="list-style-type: none"> 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	X
Déchets de toute nature, Stockage de ferrailles et Matériaux de démolition ou de récupération	X	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

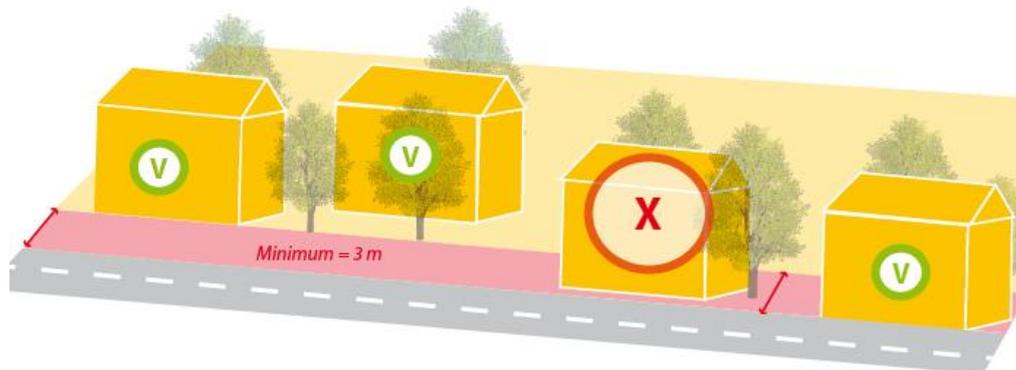
Règle générale :

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
- Soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile



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.

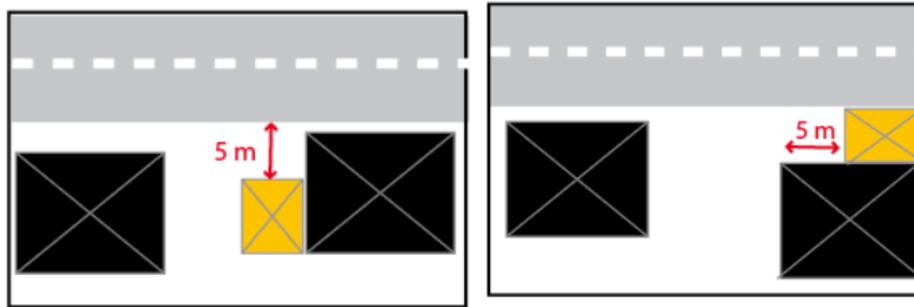
Dans l'ensemble des zones :

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

Dispositions particulières des garages et carports :

En zones 1AUh1 et 1AUh2 :

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



- Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.
- Les carports peuvent s'implanter librement sur une unité foncière. Cependant, une implantation différente pourra être imposée pour des raisons de sécurité ou pour assurer l'intégration du projet dans son environnement bâti.

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



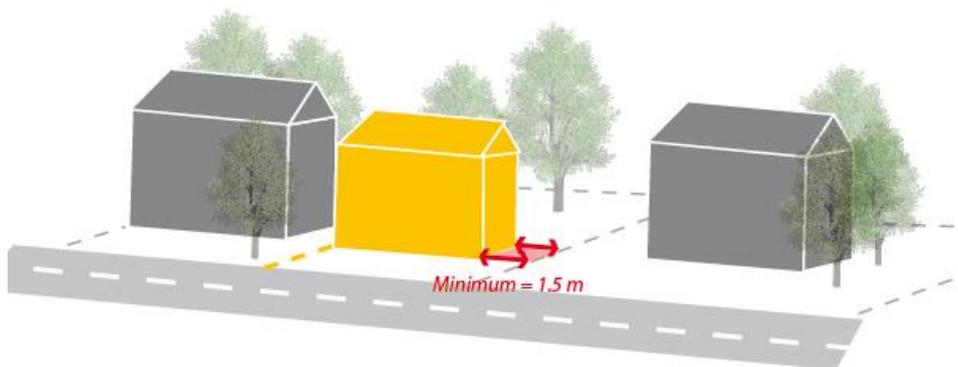
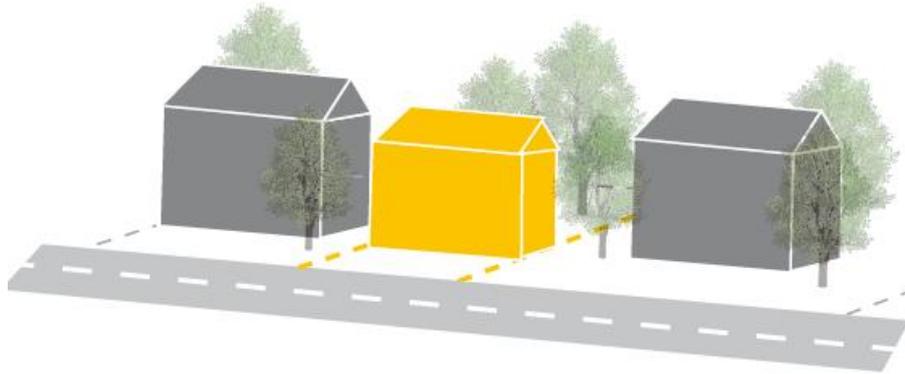
Règle générale :

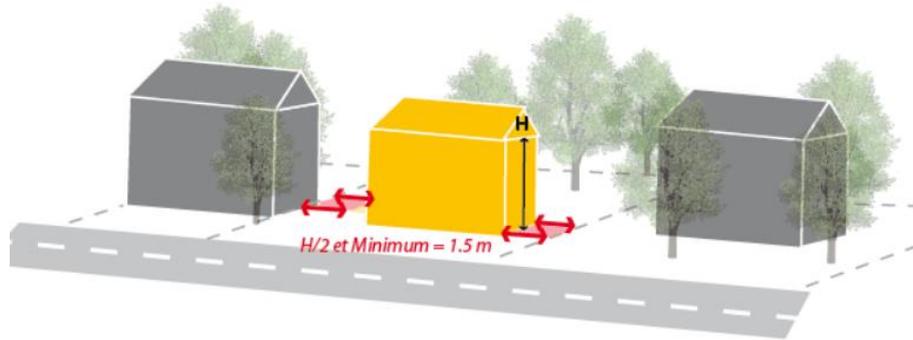


En zones 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp :



- 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.





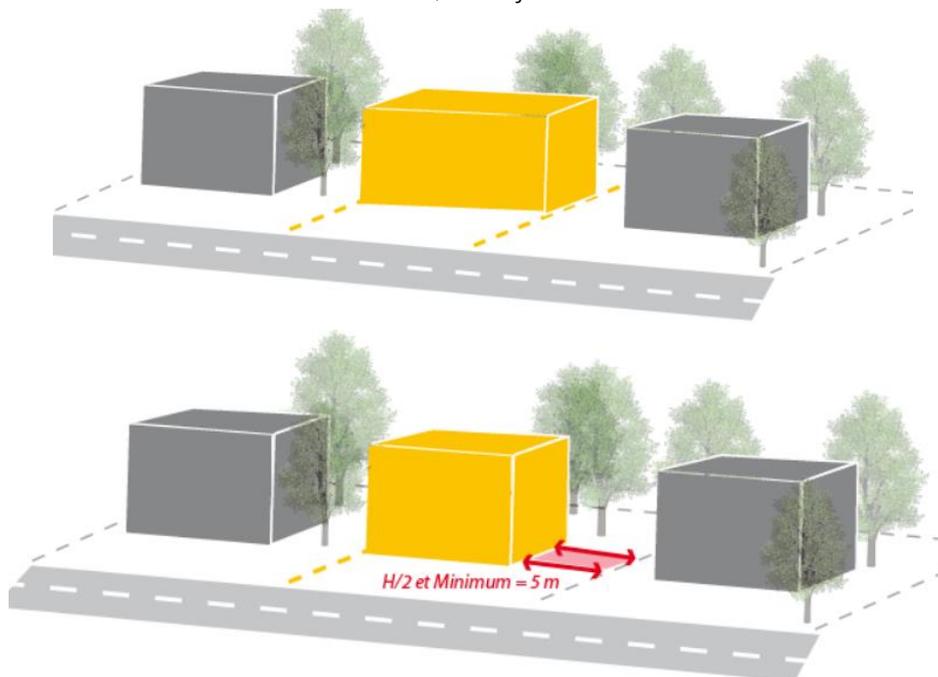
En zones 1AUe et 1AUt :

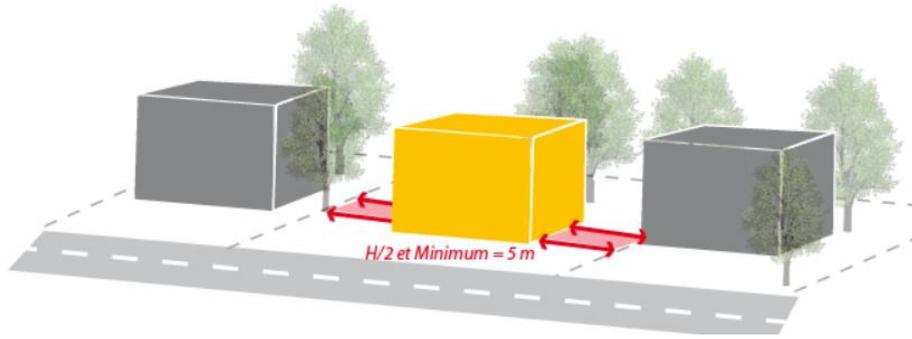
Lorsque les constructions ne jouxtent pas **la limite séparative**, l'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec les implantations des bâtiments voisins.

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 et carports, 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 la règle générale, 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 :

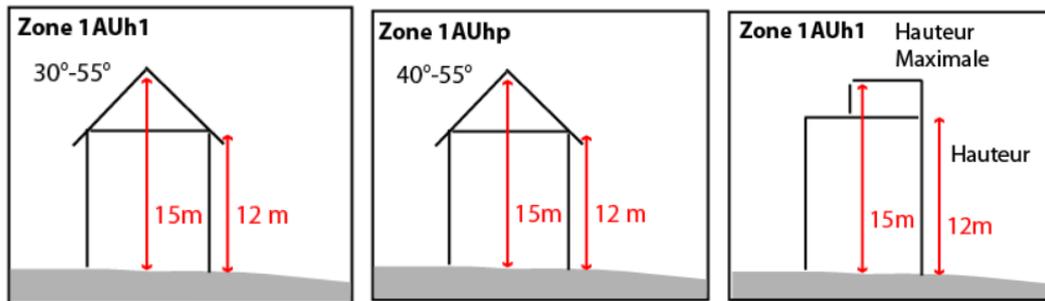
La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment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

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.

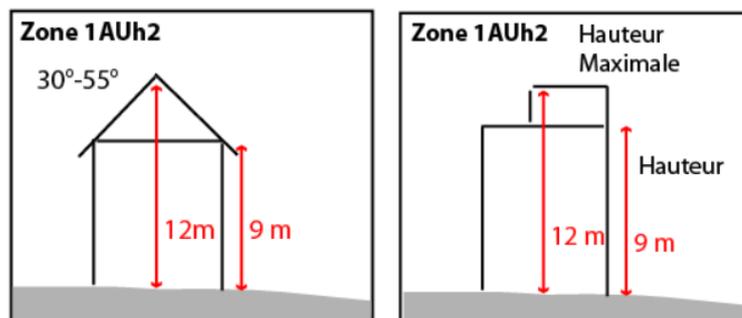
En zones 1AUh1 et 1AUhp :

- 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.



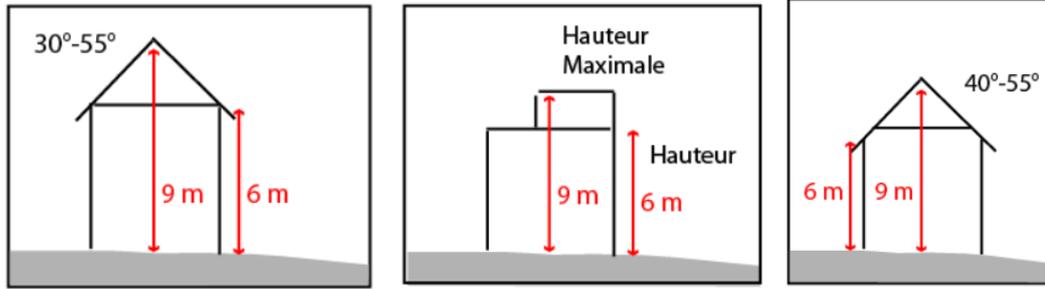
En zone 1AUh2 :

- 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 :**1- Formes des toitures :****En zones 1AUh1 et 1AUh2 :**

Pour le volume principal, les toitures devront être composées :

Soit de toitures à plusieurs versants, avec faitage, de pentes similaires à celle des bâtiments environnants comprises entre 30° et 55°.

Soit de toiture toit-plat ou à faible pente* (**masqué par un acrotère*) sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.



D'autres types de toitures tant par leur forme 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.



En zone 1AUhp :



Pour le volume principal, les toitures devront être à deux versants de pentes similaires à celle des bâtiments environnants **et 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 teinte, devra rester cohérent avec la toiture de la construction principale.



Dans l'ensemble des zones :

Pour les annexes, les toitures 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.

2- L'aspect des toitures :

En zones 1AUh1 et 1AUh2, pour le volume principal :

Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente* (**masqué par un acrotère*). Les toits plats ou à faible pente pourront admettre des matériaux d'aspect zinc.

D'autres types de toitures tant par 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.

En zone 1AUhp :

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

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.



Dans l'ensemble des zones : sont interdites les toitures d'aspect tôle à l'exception des annexes

3- Autres dispositifs :



Les panneaux à énergie solaire sont autorisés. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Hormis les toits-plats et à faible pente, leur ton doit être similaire à la couverture du bâtiment, ils respecteront les pentes de toits et seront implantés de manière privilégiée sur les bâtiments annexes.



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



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 blanc pur sont interdites.**

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

Les façades commerciales peuvent être colorées.

En zone 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 et les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le contexte avoisinant.

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

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

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

Pour les constructions et installations d'intérêt collectif et/ou nécessaires à des équipements et/ou services publics, d'autres dispositifs et hauteurs de clôtures pourront être admis pour des raisons de sécurité et/ou de salubrité publique.

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.

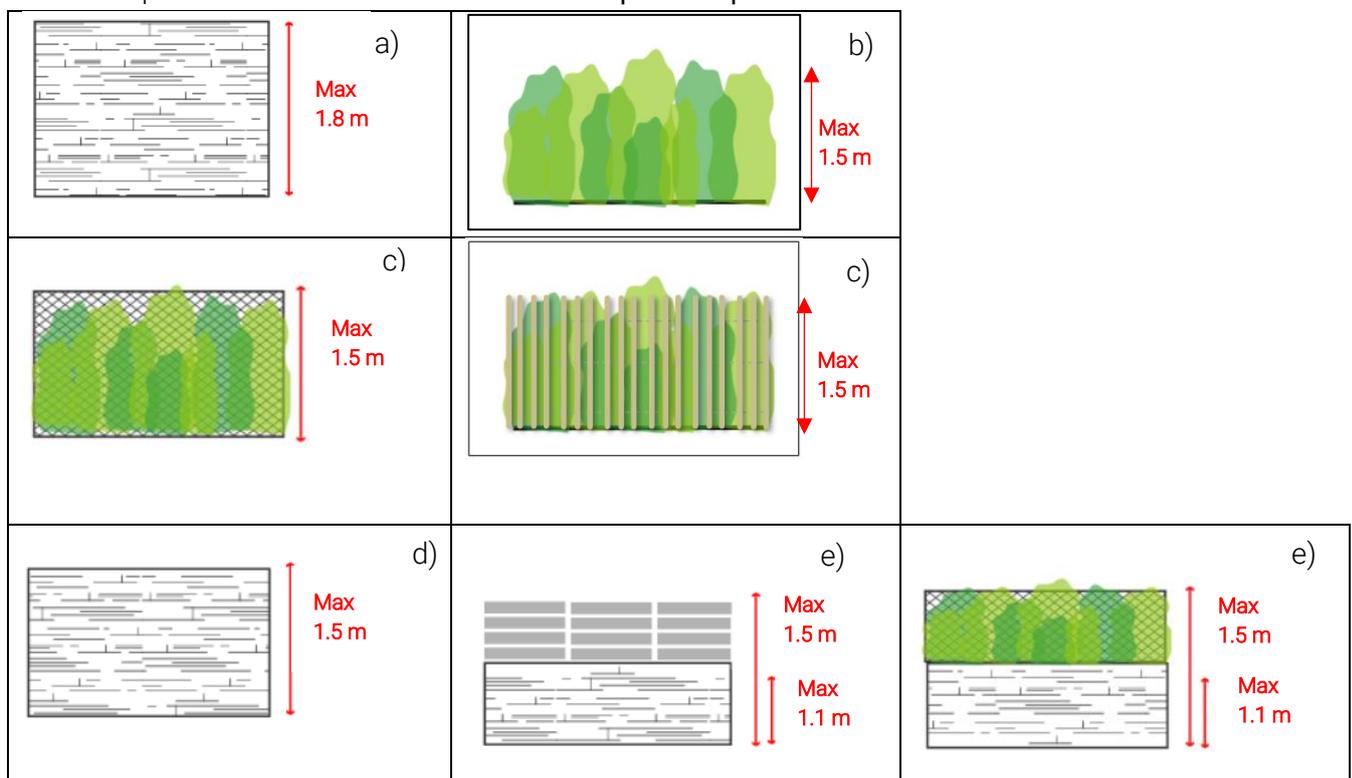
Sont interdits dans l'ensemble des zones : les matériaux de fortune (bruyère, bâche, ...), d'aspect béton, matériaux destinés à être recouvert mais laissé à nu. Les plaques de soubassement béton en assise d'un grillage sont tolérées mais limitées à une hauteur maximale de 0.30 mètre.

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

En zones 1AUh1 et 1AUh2 :

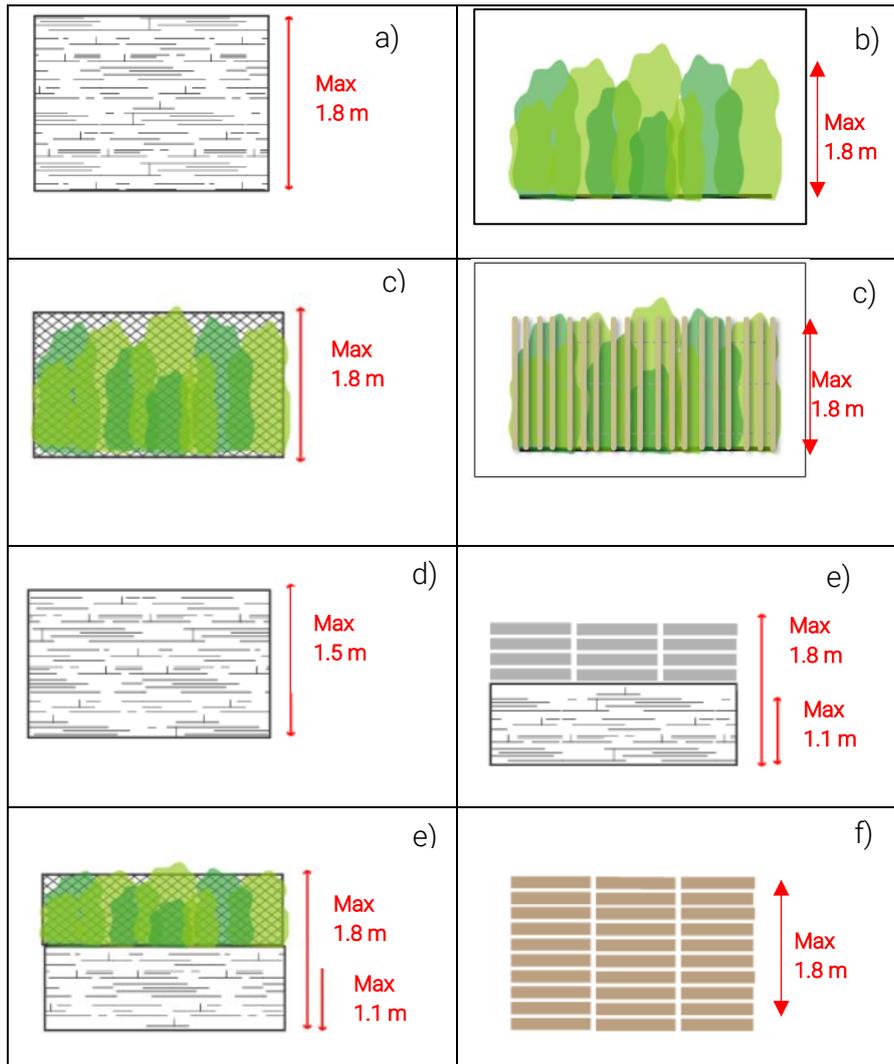
1/ Le long des emprises publiques et des voies, les clôtures devront être constituées :

- a) soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.80 mètres sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants
- b) soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.50 mètre
- c) soit d'un grillage ou ganivelle, doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.50 mètre
- d) soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.50 mètre ;
- e) soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.10 mètre, surmonté, d'un dispositif grillagé doublé d'une haie ou d'un dispositif à claire voie. **L'ensemble ne dépassant pas 1.50 mètre.**



2/ En limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- a) soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.80 mètre sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants
- b) soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.80 mètre
- c) soit d'un grillage ou ganivelle, doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 1.80 mètre
- d) soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.50 mètre ;
- e) soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.10 mètre, surmonté, d'un dispositif grillagé doublé d'une haie ou d'un dispositif à claire voie. L'ensemble ne dépassant pas 1.80 mètre.
- f) Soit d'un dispositif d'aspect bois 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.

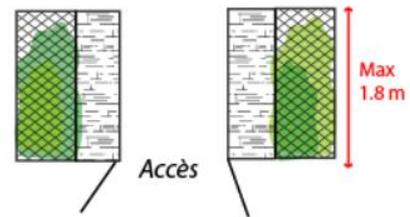


En limites séparatives sont admises les mêmes typologies de clôtures que dans les zones 1AUh1 et 1AUh2. La hauteur de ces clôtures est limitée à 1.8 mètre.

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'emprise du terrain dans la zone.**
- En zones 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4 et 1AUyc : **80% l'emprise du terrain dans la zone.**

L'emprise au sol maximale pourra être **majorée de 10%** 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 ;
- d'unité foncière inférieure à 200 m² non issue d'une division.

Dans l'ensemble des zones citées précédemment :

Pour les projets ne respectant pas, à la date d'approbation du PLUiH, l'emprise au sol maximale ou la surface minimale des espaces verts : une augmentation de 10% de l'emprise au sol de la totalité des constructions est permise sans réduction de la surface des espaces verts existants.

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 30

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

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

