

PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE DINARD



4

REGLEMENT

PLU APPROUVÉ
17 DÉCEMBRE 2018

MODE D'EMPLOI	4
<hr/>	
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
<hr/>	
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	10
PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	12
DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	12
DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS	15
LEXIQUE	18
ZONE URBAINE (U)	27
<hr/>	
ARTICLE U1	
INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	28
ARTICLE U2	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	29
ARTICLE U3	
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE U4	
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	43
ARTICLE U5	
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE U6	
STATIONNEMENT	52
ARTICLE U7	
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	56
ARTICLE U8	
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	57
ZONE NATURELLE (N)	59
<hr/>	
ZONE À URBANISER (2AU)	65
<hr/>	
ANNEXES	69
<hr/>	

MODE D'EMPLOI



Composition du règlement

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Dinard est composé des documents suivants :

- **un document écrit** qui :
 - fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, lesquelles comprennent un lexique permettant d'éclaircir certaines notions du règlement (les notions ou termes explicités dans le lexique sont mentionnés par un astérisque),
 - établit les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager ainsi qu'à la mise en oeuvre des projets urbains,
 - définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs, spatialisées au travers de plans thématiques (fonctions urbaines, mixité sociale, implantation, hauteurs, espaces verts).

Il comprend en annexe, un tableau récapitulatif des règles applicables aux secteurs de la zone U, la liste des emplacements réservés aux voies et la liste des plantes invasives interdites.

- **un document graphique** sur lequel sont reportés la délimitation des zones et des secteurs ainsi que les servitudes applicables.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.



Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zone urbaine (U), naturelle (N) et à urbaniser (AU). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- **La zone Urbaine (U)** concerne l'essentiel du tissu urbain existant et équipé. La zone urbaine est divisée en secteurs afin de s'adapter aux enjeux spécifiques des quartiers.

Le découpage en secteur permet de moduler la règle générale au sein des différents articles du règlement, représentée le cas échéant au travers d'un plan thématique.

Chaque secteur est nommé afin d'aider à la localisation et à la compréhension des règles applicables.

- **La zone Naturelle (N)** destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.

La zone Naturelle (N) comporte trois secteurs spécifiques :

- le secteur Naturel Littoral (NL)
- le secteur Naturel de proximité (Np)
- le secteur Naturel maritime portuaire (Nmp)

- **Les zones à urbaniser (2AU)** qui comprennent des espaces naturels destinées à accueillir l'urbanisation nouvelle sur les secteurs de la Ville Mauny et de la Lande Bazin. Elles supposent, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.



Structure du règlement

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

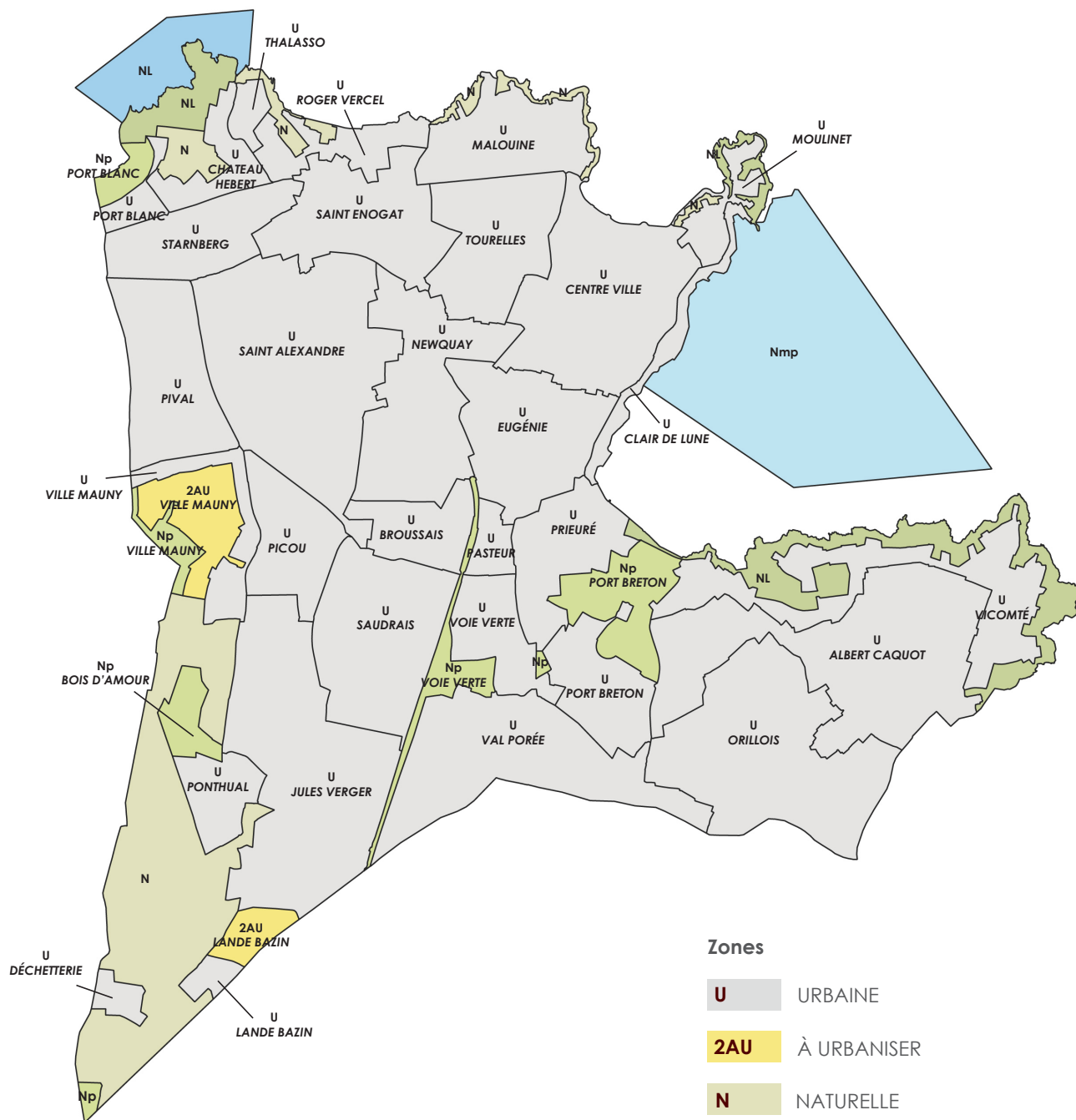
- **ARTICLE 1** : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **ARTICLE 2** : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- **ARTICLE 3** : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **ARTICLE 4** : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



Zones

- U** URBAINE
- 2AU** À URBANISER
- N** NATURELLE

dont secteurs :

- NL** NATUREL Littoral
- NL** NATUREL Littoral (en mer)
- Nmp** NATUREL maritime portuaire
- Np** NATUREL de proximité

 Délimitation des zones et secteurs

CENTRE VILLE Noms des secteurs

- **ARTICLE 5** : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **ARTICLE 6** : STATIONNEMENT

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- **ARTICLE 7** : DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- **ARTICLE 8** : DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX



Accompagnement architectural et paysager

Pour mémoire, tout projet doit obtenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsqu'il est situé :

- dans un rayon de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques,
- dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvée le 13 juillet 2000).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

4. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS

6. LEXIQUE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Dinard.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique (article L152-1 CU) aux aménagements, constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- aux clôtures, plantations et aménagements des abords,
- aux affouillement et exhaussements.

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « 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 ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « 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 ». Cet article ne s'applique pas au Site Patrimonial Remarquable.

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L. 111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal. Elles comportent notamment les dispositions relatives au Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP).
- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2010.
- L'arrêté préfectoral du 30 août 2001 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, duquel découle les marges de recul des routes classées à grande circulation (RD266 et RD 168) qui s'appliquent en dehors des espaces urbanisés (Loi Barnier). Ces marges de recul sont reportées sur les documents graphiques du règlement.
- Les secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU).
- Les secteurs dans lesquels les autorisations de clôture et permis de démolir doivent être sollicités selon les délibérations du Conseil municipal en date des 26 septembre et 12 décembre 2016.

Sont également applicables sur tout ou partie du territoire communal :

- Les dispositions relatives à l'aménagement et à la protection au littoral, applicables aux autorisations d'occupation des sols conformément aux articles 121-1 à 121-51 du Code de l'Urbanisme.
- Les règlements de lotissements, dans le délai légal de leur validité.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les articles L521-1 et suivants, R523-1 et suivants du Code du Patrimoine.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

• Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 12 décembre 2016.

Edification des clôtures*

• Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 26 septembre 2016.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Travaux sur bâti existant

• Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

• Les règles et servitudes* définies par le PLU de Dinard ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

En-dehors des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques, à la protection des sites et monuments naturels et au Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP) annexés au présent PLU,

des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

Espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.

Alignements d'arbres, haies bocagères et lisières à conserver ou à créer

- Les alignements d'arbres, haies bocagères et lisières identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques, sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à conserver ou à créer.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au tronc des arbres ou des axes identifiés, non compris les aménagements extérieurs (accès, circulations...) et les clôtures. Ce recul pourra être abaissé lorsque le projet s'inscrit dans l'alignement des constructions voisines.
- Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues...).
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Zones humides

- Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

En cohérence avec le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais (RFBB) approuvé le 9 décembre 2013, applicable sur le territoire, lequel interdit la destruction des zones humides sous réserve de quelques exceptions, le présent PLU a inventorié les zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les a identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE RFBB.

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan graphique par une trame particulière. Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

Au terme du présent PLU, sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....), sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole,
- l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides,
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de ville.

Opération d'aménagement d'ensemble*

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble* font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires à l'exception des projets situés dans les secteurs **U Vicomté, Moulinet, Roger Vercel et Château Hébert**.

- Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, ainsi que les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain*, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies constituent une limite de référence pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Marges de recul

- Des marges de recul sont reportées aux documents graphiques afin de préserver les qualités paysagères les vues des axes d'entrée de ville et de limiter les éventuelles nuisances au droit des infrastructures :

- station d'épuration : 50 m à compter de l'emprise de l'équipement ;
- voie verte : 25 m à compter des alignements d'arbres existants au droit des parcelles activités et équipements, porté à 20 m sur le quartier de la briquetterie et 15 m coté Est au droit de la rue de la Ville Es Meniers ;
- avenue de la Libération : 15 m à compter de l'axe de la voie et entre 40 et 50 m entre les rues Haut Chemin et du Val Porée (rive Est), soit au droit du linéaire bâti existant ;
- boulevard Jules Verger : 15 m à compter de l'axe de la voie ;
- rd 603 : 25 m à compter de l'axe de la voie entre la rd 168 et le boulevard Jules Verger, 50m au-delà ;
- rd 786 : 15 m à compter de l'axe de la voie sur les sections comprises entre les rues de la Croix Guillaume et de Starnberg ;
- rd 168 : 50 m à compter de l'axe de la voie entre la rd 168 et la voie verte, 75 m au droit des secteurs U et AU Lande Bazin.

Les constructions sont interdites au sein des marges de recul , non compris les aménagements extérieurs (accès, circulations...), les clôtures et les éléments enterrés.

Secteurs affectés par le bruit au droit des infrastructures routières

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières sont identifiés au document graphique. Les constructions devront présenter un isolement acoustique minimum tel que défini par l'arrêté préfectoral du 30 août 2001 annexé au présent PLU.

Secteurs à proximité des lignes de transport d'électricité

Au sein d'une bande de 30 m de part et d'autres des lignes haute tension délimitées au plan des servitudes d'utilité publiques (I4), sont interdits les nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissements accueillant des enfants, etc...).

Périmètres d'étude et de prise en compte d'une opération d'aménagement

Afin de garantir la cohérence de l'urbanisation des secteurs de projet d'aménagement en cours d'étude, le conseil municipal de Dinard a délibéré concomitamment à l'approbation du présent PLU pour prendre en considération les secteurs de projets et a délimité des périmètres d'étude, en application de l'article L.424-1-3ème du Code de l'Urbanisme. Les périmètres d'étude correspondent à la délimitation des secteurs U suivants : **Centre Ville, Newquay, Clair de lune, Saint Enogat, Malouine, Château Hébert, Ville Mauny, Picou, Jules Verger, Lande Bazin, Voie Verte et Val Porée.**

- Dans les périmètres d'étude, pour une période de dix ans, la municipalité pourra surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Droit de Prémption Urbain

Le territoire de la commune de Dinard est concerné par un Droit de Prémption Urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (2AU).

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en oeuvre une politique publique.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au travers des secteurs suivants :

- **Secteurs concernés par l'OAP Ville Mauny :**

Les zones **2AU**, **Np** et **U Ville Mauny**, le secteur **U Picou**

- **Secteurs concernés par l'OAP Jules Verger - Lande Bazin :**

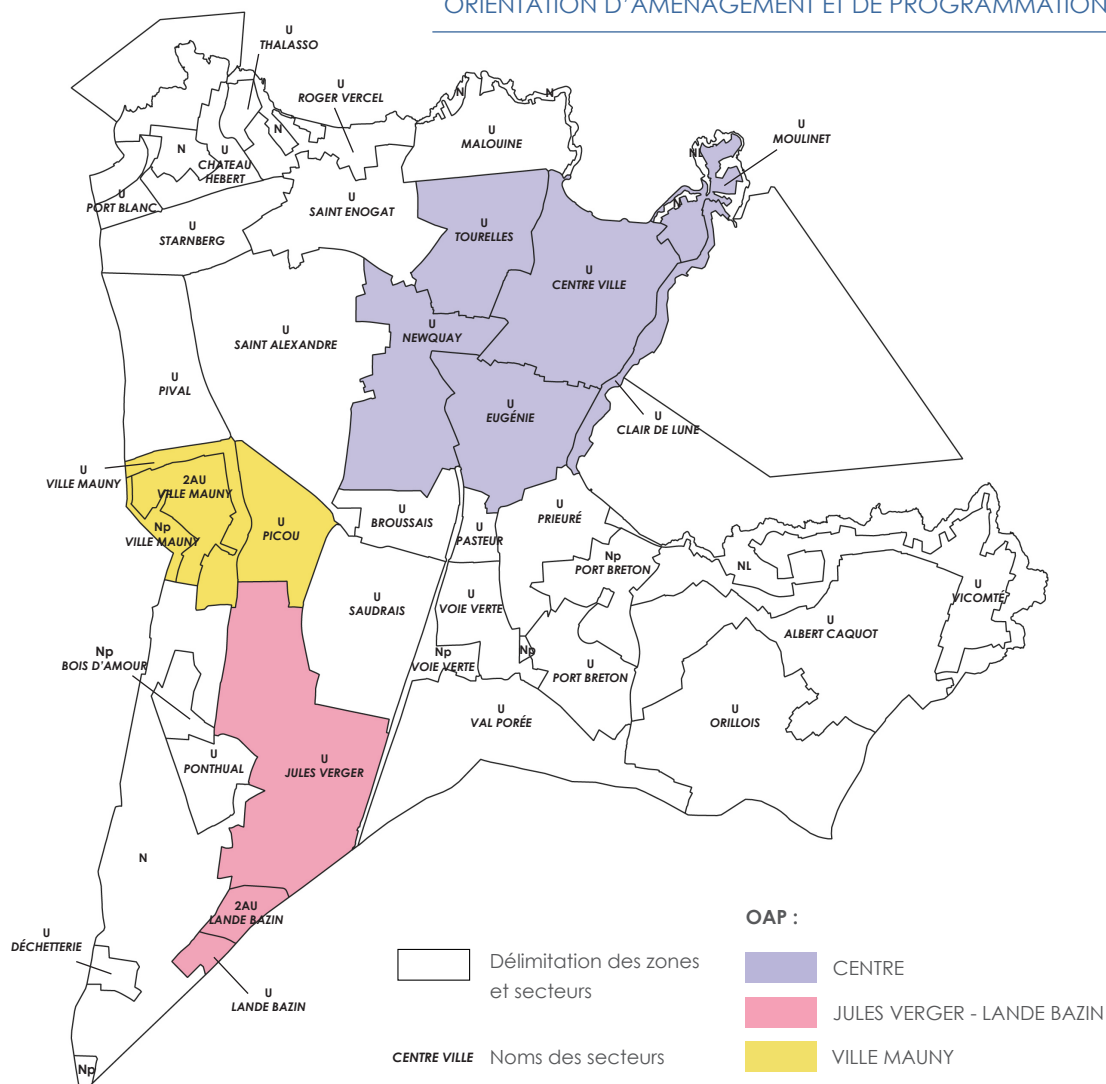
Les secteurs **U Jules Verger** et **Lande Bazin**, ainsi que la zone **2AU Lande Bazin**.

- **Secteurs concernés par l'OAP Centre :**

Les secteurs **U Newquay**, **Eugénie**, **Tourelles**, **Clair de Lune**, **Moulinet** et **Centre Ville**.

Tout projet situé au sein des secteurs précédemment listés, devra être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.

DÉLIMITATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



6. LEXIQUE

• Accès

L'accès dont il est question à l'article 7 du présent règlement correspond à l'espace, permettant d'accéder au terrain d'assiette du projet, donnant sur la voie* publique ou privée carrossable.

• Acrotère

Élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente.

• Affouillement

Excavation du sol.

• Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

• Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit 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.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

• Arbre de haute tige

Toute espèce d'arbre de plus de 7 m de hauteur à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

• Camping caravaning

Etablissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres.

• Changement de destination

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme (voir liste des destinations et sous-destinations ci-dessous, en fin de lexique).

• Clôture

Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

- **Clôture à claire-voie**

Clôture formée de barreaux espacés et laissant du jour entre eux. Pour que la clôture soit considérée « à claire-voie », l'espacement des barreaux de la clôture devra être au moins égal à 5 centimètres.

- **Construction**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Destination des constructions**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées (Cf. liste en fin de Lexique).

- **Éléments architecturaux**

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

- **Emplacement réservé**

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume 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 des encorbellements.

- **Emprises publiques**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics...

• Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

• Espace libre

Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.

• Espace vert de pleine terre

Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

• Exhaussement

Élévation du niveau du sol par l'apport de terre.

• 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. Le terme façade principale s'entend ici comme celle qui fait face à l'espace public.

• Foisonnement des stationnements

Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (exemple : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers de bureaux et aux résidents des logements).

• Hauteur maximale de façade

La hauteur maximale de façade est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Pour les façades arrières, les côtes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue.

• Ilot

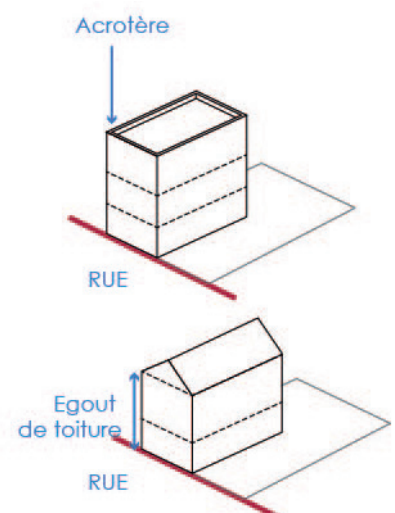
Ensemble de parcelles, bâties ou non, séparées des autres par des voies ou emprises publiques.

• Limites séparatives

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.

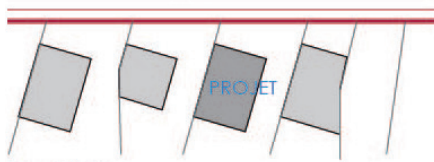
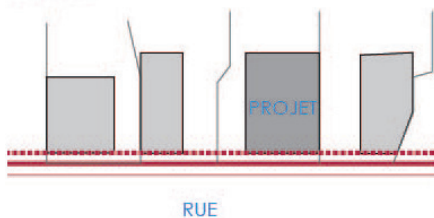
HAUTEUR DE FAÇADE :

Calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère



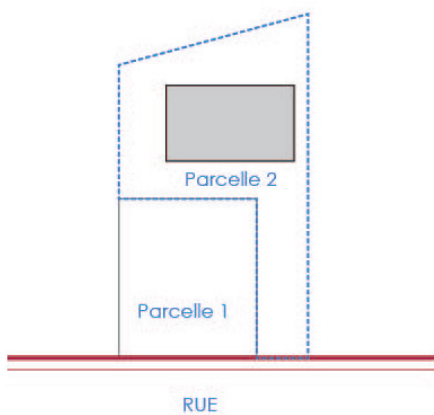
ORDONNANCEMENT DE FAIT

Exemple 1



Exemple 2

PARCELLE EN DRAPEAU



• Mutualisation des stationnements

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

• Opération d'aménagement d'ensemble

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les zones d'aménagement concertées, les opérations d'aménagement faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations d'aménagement ou de constructions portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

• Ordonnancement de fait

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre différents cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

• Parcelle en drapeau

Une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot (cf. schéma ci-contre). Dans ce PLU, sont considérées comme parcelles en drapeau, les parcelles ayant cette configuration et dont la largeur de l'accès est inférieure ou égale à 5m.

• Recul et retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques, voies ou limites.

• Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

• Rez-de-chaussée

Niveau d'un bâtiment dont le plancher* est le plus proche du niveau du sol extérieur.

• Saillies traditionnelles

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

• Servitudes

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de

composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude dépend d'un régime administratif particulier.

• Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

• Sous-sol

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

• Surface de Plancher (SP)

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme,
- circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

• Terrain ou unité foncière

Une unité foncière, un terrain, un tènement est 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.

• Terrain en pente

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%. Dans le cas d'un terrain admettant un linéaire supérieur à 20 mètres, la pente est calculée par sections de 20 mètres en partant du point le plus bas.

• Toiture végétalisée

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale qui doit au moins être égale à 0,1 mètre.

• Voie

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, existantes et futures (sauf application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme), quels que soient leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

• Voie ouverte à la circulation

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies* publiques ou privées (existantes ou futures) ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés pour les voies, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 151-42, conçues pour être ouvertes ou ouvertes à la circulation publique.

LISTE DES DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

• Exploitation Agricole et Forestière

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

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

• Habitation

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 autonomes.

• Commerce et activités de service

La sous-destination "**artisanat et commerce de détail**" recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien 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 commerciale.

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

La sous-destination "**locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées**" 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 assimilées**" 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 "Équipement 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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La sous-destination "**industrie**" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et 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.

ZONE URBAINE (U)



La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Cette zone dispose des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en terme de constructions* nouvelles et de changements de destination.

Elle se caractérise par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines. Les secteurs délimités aux documents graphiques permettent de moduler la règle générale pour s'adapter aux enjeux et aux morphologies des quartiers.

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE U1

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble de la zone Urbaine (U).

Les occupations et utilisations du sol autorisées selon les différents secteurs de la zone U sont établies dans la partie suivante relative aux fonctions urbaines.

1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- les opérations de défrichage dans les espaces boisés classés* figurant comme tels aux documents graphiques,
- les terrains de camping et de caravanning* en dehors du secteur **U Port Blanc**,

2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve d'être situées dans le secteur activité figurant au Plan des fonctions urbaines et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances,
- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances,
- les affouillements* et exhaussements* des sols à condition d'être nécessaires aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces libres*,
- le stockage de bois à usage de combustible sous réserve de répondre aux règles de sécurité qui s'imposent à l'activité,
- les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière, ainsi que les travaux sur les entrepôts existants,

- les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage,

Ces deux dernières dispositions ne sont pas applicables dans les secteurs dédiés aux seules activités figurant au Plan des fonctions urbaines.

- les constructions à destination commerciale supérieures à 1000 m² de Surface de Plancher sont interdites en dehors des secteurs de centralité urbaine et commerciale **U Centre Ville, Newquay et Eugénie**,
- les constructions et installations destinées au service public portuaire sont autorisées dans le secteur **U Clair de Lune** à condition de soigner leur insertion dans le site.

ARTICLE U2 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. CONDITIONS RELATIVES AUX FONCTIONS URBAINES

Aux règles précédentes s'ajoutent les dispositions suivantes, spatialisées au sein du Plan des fonctions urbaines.

Dans les secteurs de mixité des fonctions

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec la présence d'habitation et de ne pas présenter de nuisance particulière pour le voisinage immédiat.

Dans les secteurs de centralité urbaine et commerciale

Dans les secteurs de centralité urbaine et commerciale, il sera recherché une mixité des fonctions au sein des opérations de logements. L'implantation de bureaux, commerces et services en rez-de-chaussée des constructions nouvelles est souhaitée sur les voies suivantes :

- dans le secteur **U Centre Ville** : boulevard Féart, rue Levasseur, rue du Maréchal Leclerc, rue Yves Verney, boulevard Wilson, rue de la Paix, rue des Chalets, rue Jacques Cartier, rue Henri Maulion ;
- dans le secteur **U Newquay** : rue de la gare, rue gardiner, boulevard Lhotelier, rue Veil ;
- dans le secteur **U Eugénie** : boulevard Féart.

Dans les secteurs d'activités

- Seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements destinés :
 - aux commerces et activités de service,
 - aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Les nouvelles implantations commerciales sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment. Ce seuil pourra être dépassé à condition de contribuer à développer les circuits courts, avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique, et lorsque la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activité.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites à l'exception des logements relevant du parc locatif social dans le secteur **U Lande Bazin**, sur les unités foncières occupées par cette même catégorie de logement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les extensions, réhabilitations et annexes des logements existants sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 30m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans les secteurs tourisme et loisirs

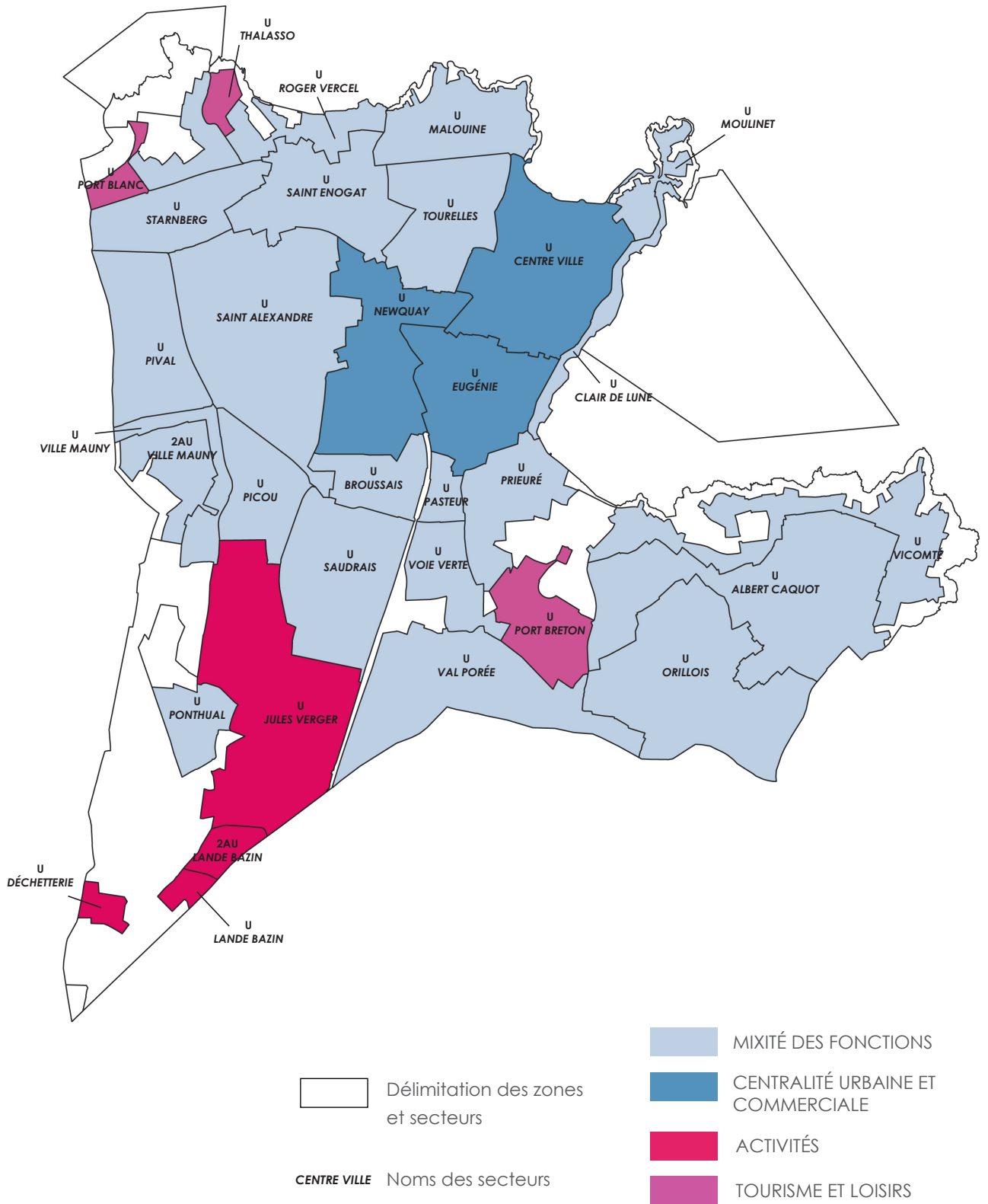
- Dans le secteur **U Port Breton**, seules sont autorisées les constructions, installations et aménagements destinés :
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - au fonctionnement des parcs et espaces verts ouverts au public,
 - aux centres de congrès et d'exposition et aux activités de restauration,
 - à la pratique sportive et ludique (tels que les tennis, centre équestre, parcours sportifs, city stade, skate park, street park ...).
- Dans le secteur **U Port Blanc**, seuls sont autorisés les habitations légères et résidences mobiles de loisirs, les aires de camping-car, ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires aux terrains de camping et caravanning et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le secteur **U Thalasso**, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du centre de thalassothérapie, y compris dans ses fonctions complémentaires d'hébergement hôtelier et de restauration.

Dispositions particulières au maintien des commerces et services

- Sur les linéaires de protection des commerces et services identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-16 et R151-37-4ème du Code de l'Urbanisme, le changement de destination* en logement, des locaux commerciaux et de services existants à la date d'approbation du présent PLU, est interdit.

Cette disposition s'applique également aux changements de destination en garage.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet de démolition-reconstruction ou de travaux de réhabilitation* portant sur l'intégralité de la construction.



2. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE DE L'HABITAT

Les dispositions suivantes établies au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, concernent aussi bien les projets de construction* neuve que les projets de réhabilitation* ou restructuration ou les changements de destination.

Elles ne s'appliquent pas lorsque les travaux concernent un élément du patrimoine bâti classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ou lorsqu'ils concernent des projets de réhabilitation ou de restructuration lourde des constructions situées dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP).

Elles ne s'appliquent pas aux résidences seniors de services et aux résidences de tourisme.

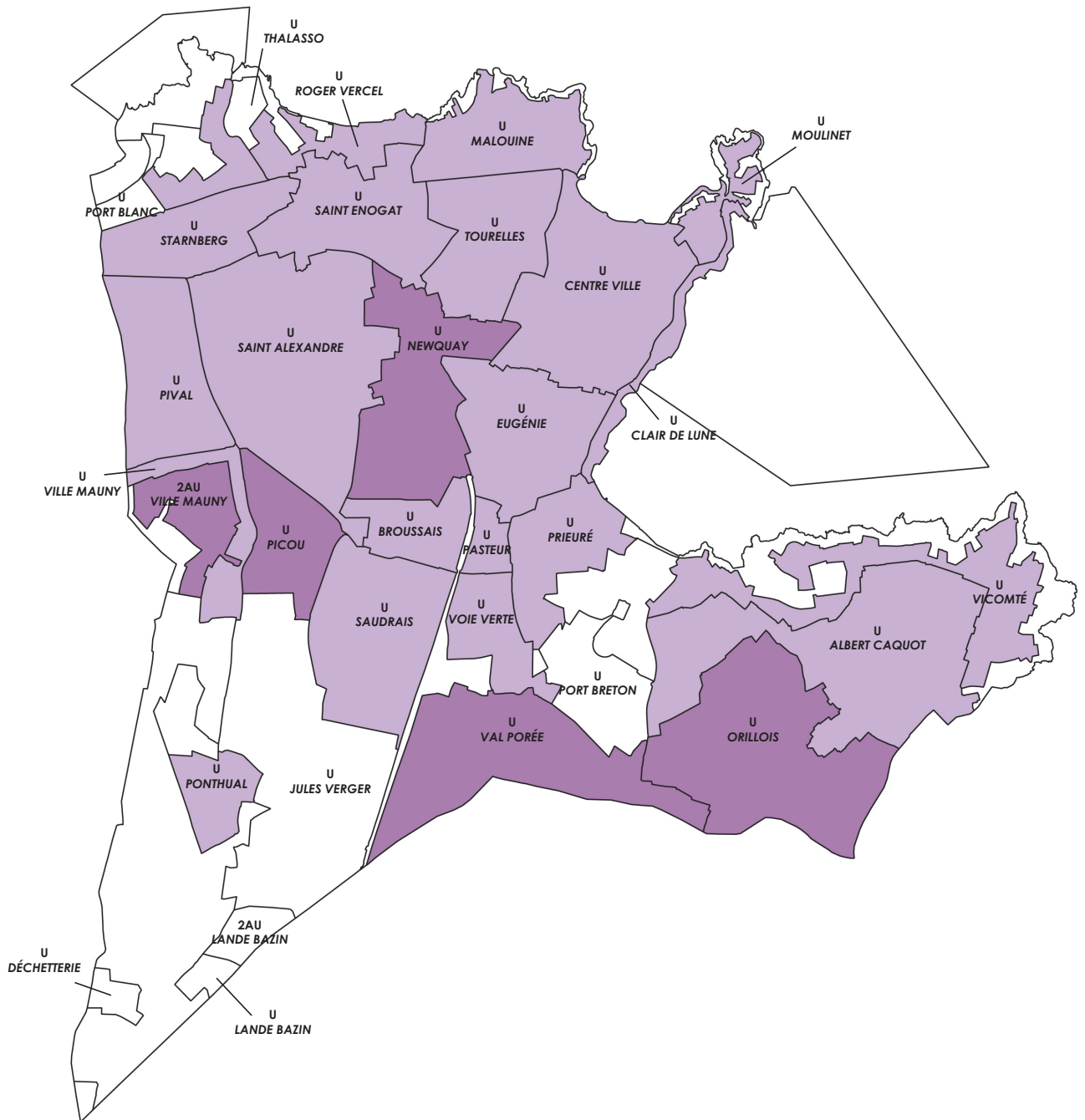
- En dehors des secteurs **U Newquay, Picou, Val Porée, Orillois, et 2AU Ville Mauny** tout projet permettant la création d'au moins 10 logements doit prévoir d'affecter au logement social un minimum de 10% du nombre total de logements.


- Dans les secteurs **U Newquay, Picou, Val Porée, Orillois et 2AU Ville Mauny** tout projet permettant la création d'au moins 10 logements doit prévoir d'affecter au logement social un minimum de 30% du nombre total de logements.

Pour mémoire, lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les pourcentages de logement attribués s'appliquent globalement à l'opération.

Sont compris dans le logement social :


- les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les dispositifs d'accession sociale à la propriété.
- les hébergements (résidences seniors, foyer jeunes travailleurs...) à vocation sociale pour lesquels l'attribution est soumise à plafond de ressource.



 Délimitation des zones et secteurs

CENTRE VILLE Noms des secteurs

 10% de logements sociaux à partir de 10 logements

 30% de logements sociaux à partir de 10 logements

SECTION 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE U3

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

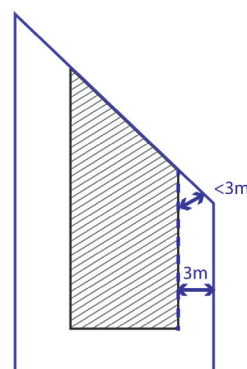
1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

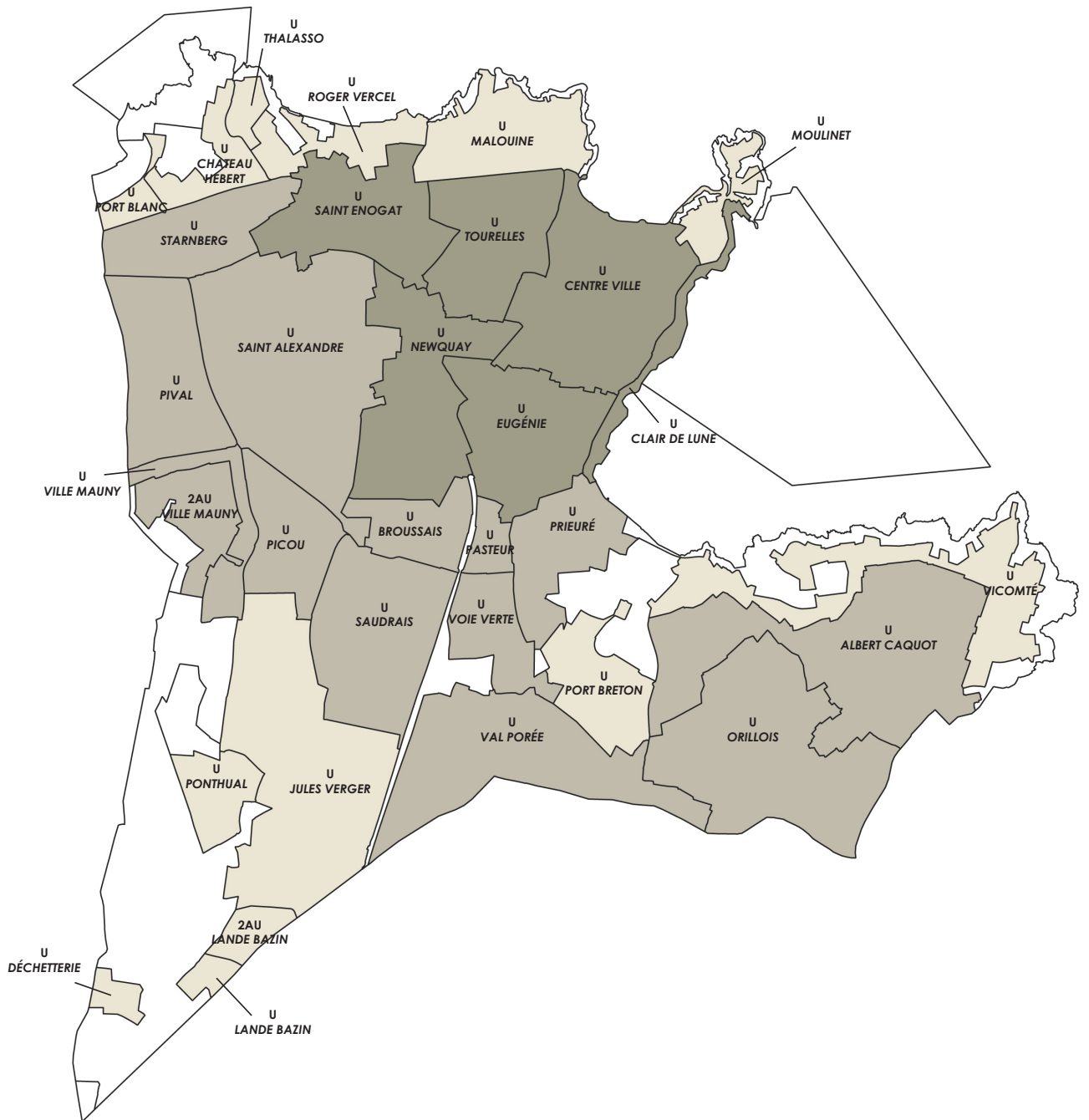
Les règles d'implantation par rapport aux voies* et emprises publiques* et par rapport aux limites séparatives* sont déclinées selon trois ensembles spatialisés au travers du Plan d'implantation (tissus urbains centraux, périphériques, aérés) afin de s'adapter aux morphologies urbaines.

Dispositions générales

- La règle d'implantation par rapport aux voies* et emprises publiques* s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation*, aux limites d'emplacements réservés pour création ou élargissement de voirie, ainsi qu'aux limites (matérialisées par des tiretés sur le plan graphique) des marges de recul, figurant le cas échéant aux documents graphiques. Elle ne s'applique pas aux constructions prévues en second rang par rapport à la voie, ainsi qu'aux parcelles dites en drapeau*.
- Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* s'appliquent aux saillies*, aux débords de toiture et balcons, ainsi qu'aux constructions en sous-sol*, y compris les bassins des piscines.
- L'implantation des constructions situées au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable devra assurer une cohérence avec l'implantation des constructions contiguës ou voisines et pourra être imposée pour des motifs d'architecture et d'harmonie, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les règles d'implantation ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de démontrer que leur destination impose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. Dans tous les cas, elles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
- En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, les annexes sont interdites en limite du domaine public.
- Lorsqu'un retrait des limites séparatives est demandé, celui-ci s'apprécie perpendiculairement à la limite parcellaire. Lorsque le projet est implanté sur une des limites séparatives, le retrait demandé ne s'applique que sur les autres limites séparatives (cf. schéma ci-contre).

exemple d'implantation possible





Délimitation des zones et secteurs

CENTRE VILLE Noms des secteurs

- TISSUS URBAINS CENTRAUX
- TISSUS URBAINS PÉRIPHÉRIQUES
- TISSUS URBAINS AÉRÉS

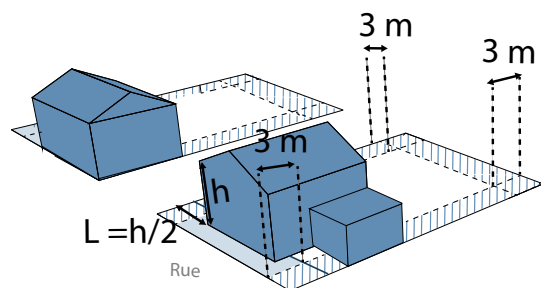
Dans les tissus urbains centraux

- Les constructions* devront s'implanter à l'alignement des voies* et emprises publiques* ou en retrait, sans que celui-ci soit supérieur à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants, pour lesquels il n'est pas fixé de règles :

- les éventuels décrochements, retraits partiels et volumes secondaires, sous réserve de représenter un linéaire sur rue inférieur au volume principal,
 - les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - les constructions situées sur une parcelle présentant un linéaire sur voies de plus de 40 mètres,
 - les constructions dont la façade principale donne sur une voie* ou emprise publique* d'une largeur inférieure à 5 mètres.
- En cas de retrait supérieur à 3 mètres de constructions existantes situées sur la même parcelle ou sur les parcelles contiguës, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des murs des façades des constructions existantes.
 - Les constructions pourront s'implanter :
 - sur les limites séparatives*,
 - en retrait de celles-ci d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($L = H/2$), sans être inférieure 3 mètres.

SCHÉMAS ILLUSTRATIFS TISSUS URBAINS CENTRAUX

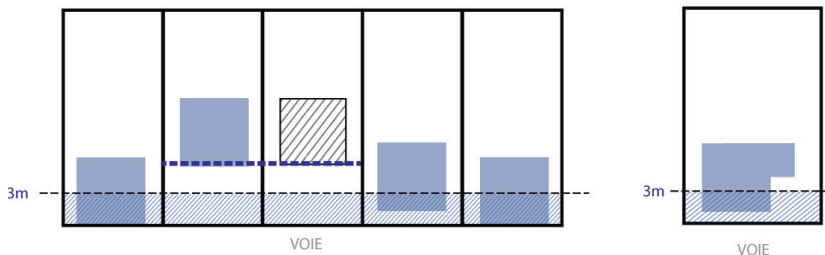


• Implantation du volume principal entre 0 et 3m par rapport aux voies. L'implantation des volumes secondaires est libre

• Implantation possible sur les limites séparatives.

En cas de retrait : $L \geq H/2$ et $> 3m$ sur les limites séparatives

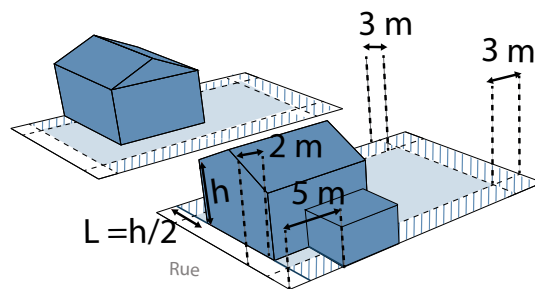
- En cas de retrait supérieur à 3m de constructions existantes sur la même parcelle ou la parcelle contiguë, le projet peut s'implanter avec un retrait similaire



Dans les tissus urbains périphériques

- Les constructions devront s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux voies* et emprises publiques* et les garages devront s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres.
- Les constructions pourront s'implanter :
 - sur les limites séparatives*,
 - en retrait de celles-ci d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($L = H/2$), sans être inférieure 3 mètres.

SCHÉMAS ILLUSTRATIFS TISSUS URBAINS PÉRIPHÉRIQUES



• Implantation en retrait d'au moins 2m par rapport aux voies, d'au moins 5m pour les garages

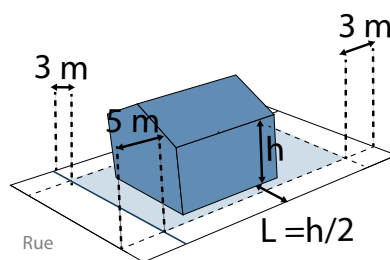
• Implantation possible sur les limites séparatives.

En cas de retrait : $L \geq H/2$ et $>$ à 3m sur les limites séparatives

Dans les tissus urbains aérés

- Les constructions devront s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies* et emprises publiques*.
- Les constructions devront observer un retrait sur les limites séparatives* au moins égal à la moitié de leur hauteur de façade ($L = H/2$), sans être inférieure 3 mètres. Cette disposition ne concerne pas les annexes.

SCHÉMAS ILLUSTRATIFS TISSUS URBAINS AÉRÉS



• Implantation en retrait d'au moins 5m par rapport aux voies

• Pas d'implantation possible sur les limites séparatives

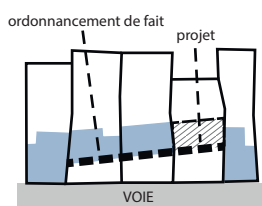
Retrait : $L \geq H/2$ et $>$ à 3m sur les limites séparatives

Dispositions particulières

- Lorsqu'un ordonnancement de fait* des constructions voisines diffère de la règle, une implantation pourra être imposée, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsque l'implantation d'une construction existante diffère de la règle, les extensions et surélévations pourront s'implanter dans la continuité du corps de bâtiment principal. Les surélévations des volumes secondaires ne sont pas soumises au recul minimal de 3 mètres, ni au retrait relatif à la hauteur de la construction, dès lors qu'elles s'inscrivent dans la continuité du corps de bâtiment principal selon une hauteur similaire à celui-ci.
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes, dans une limite de 0,30 mètre à compter de la façade donnant sur les voies et emprises publiques, un débord pourra être autorisé sous réserve du respect du règlement de voirie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le déplacement de personnes à mobilité réduite.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
 - en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.),
 - dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*.

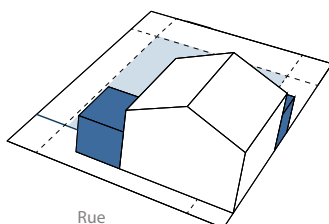
SCHÉMAS ILLUSTRATIFS

ORDONNANCEMENT DE FAIT



- Une implantation particulière pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie d'un ensemble de constructions existantes dont l'ordonnancement est spécifique.

EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



- Si l'implantation d'une construction existante diffère de la règle générale, les extensions peuvent s'implanter dans la continuité du volume principal.

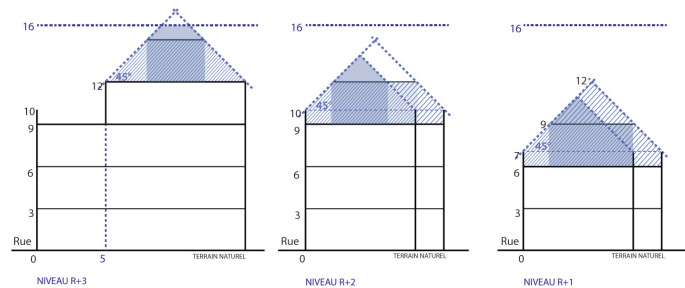
2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- Les hauteurs* maximales de façade par secteur et les secteurs identifiés comme « Espace Patrimonial Proche du Rivage » figurent au Plan des hauteurs.
- Les hauteurs* des constructions sont mesurées du terrain naturel (sol naturel existant avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet) à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Au-delà, les constructions, y compris les toitures, devront s'inscrire dans un volume de 45° à partir de la hauteur* maximale de façade sur rue sans pouvoir dépasser 16 mètres. Pour les façades arrières, les côtes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue.

SCHÉMAS ILLUSTRATIFS

GABARIT / ENVELOPPE DES VOLUMES ET TOITURES AU-DELÀ DE LA HAUTEUR MAXIMALE DE FAÇADE



- *Gabarit limité par la façade et un volume de toiture de 45° à compter de la hauteur de façade maximale autorisée.*

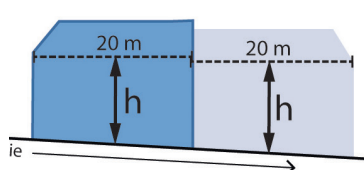
- Pour les ouvrages à la Mansart, la hauteur de façade s'arrête au boursault (à la ligne de bris de couverture, au niveau de leur arrête intermédiaire horizontale).

- La mesure du terrain naturel se fait en milieu de façade principale. Pour les façades supérieures à 20 mètres de long, elles sont divisées en sections de 20 mètres en partant du point le plus bas dans le cas d'un terrain en pente*, et en partant de l'angle dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou espaces publics. Dans ce cas, la mesure du terrain naturel se fait en milieu de section de 20 mètres.

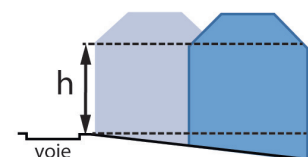
Lorsque le terrain naturel est à un niveau inférieur à l'espace public, la hauteur de façade est mesurée au niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.

SCHÉMAS ILLUSTRATIFS

VOIE OU TERRAIN EN PENTE



- *La mesure du terrain naturel se fait en milieu de la façade principale, divisé le cas échéant en sections de 20 mètres*



- *Lorsque le terrain est en pente, c'est le niveau de la voie qui fait référence*

- Ne sont pas pris en compte dans la règle de hauteur, sous réserve d'intégration architecturale, urbaine et paysagère :
 - les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ;
 - les saillies traditionnelles, tourelles, clochetons, lucarnes et ouvrages assimilés à une lucarne tels que les frontons ;
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, sous réserve de pas être visibles depuis la rue.
- La hauteur de façade des constructions annexes* ne pourra excéder 3 mètres.
- La hauteur des constructions situées au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable pourra être imposée pour des motifs d'architecture et d'harmonie.
- La règle ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de démontrer que leur destination impose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. Dans tous les cas, elle ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées situés dans les secteurs Orillois et Val Porée.
- Pour mémoire, la hauteur maximale de façade constitue une hauteur maximum et non un niveau à atteindre.

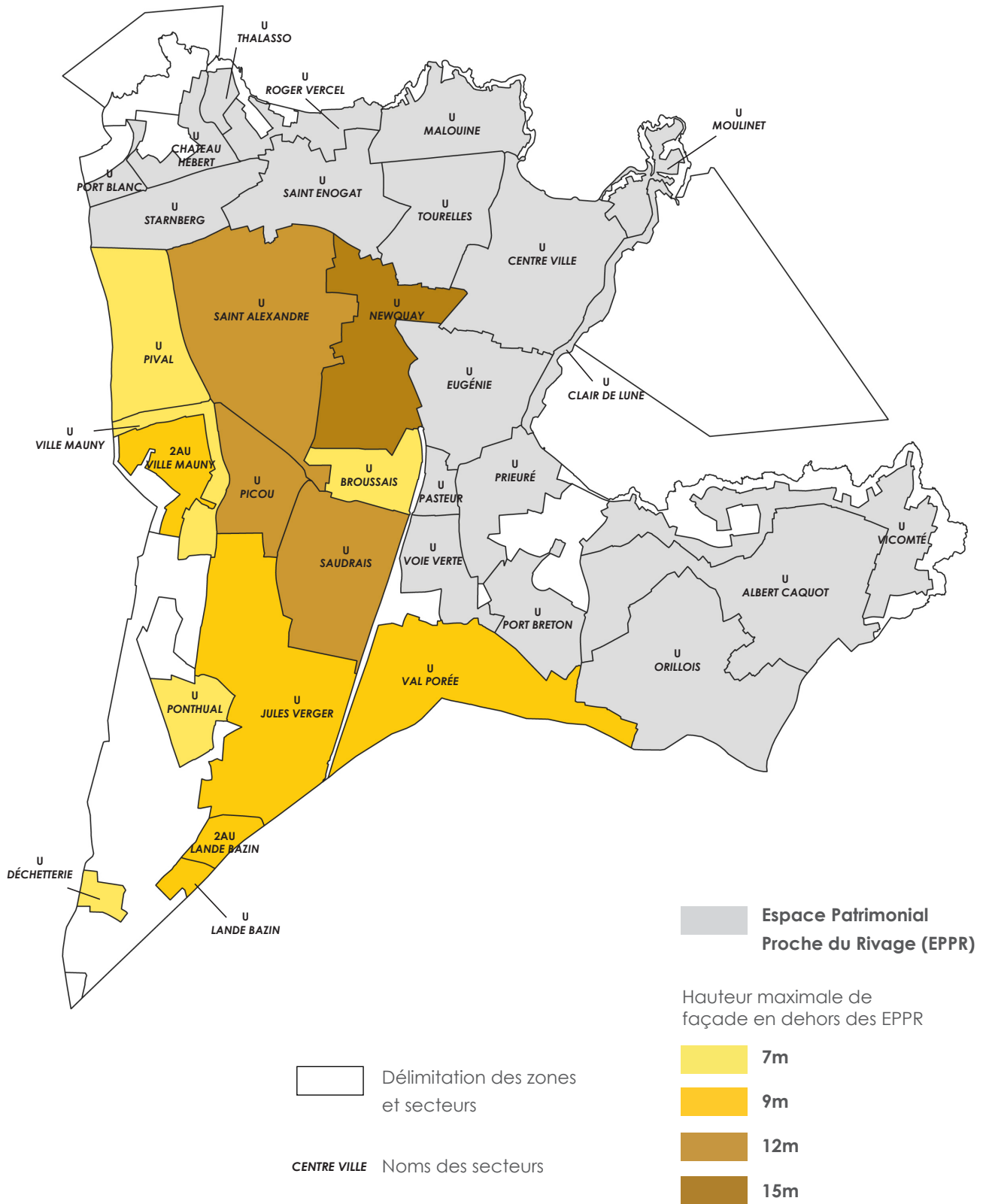
Dans les secteurs d'Espace Patrimonial Proche du Rivage (EPPR)

- Dans les secteurs identifiés au Plan des Hauteurs comme Espace Patrimonial Proche du Rivage (EPPR), la hauteur maximale de façade des constructions ne pourra dépasser les hauteurs maximales de façade des constructions existantes situées à moins de 50 mètres des limites parcellaires du projet.

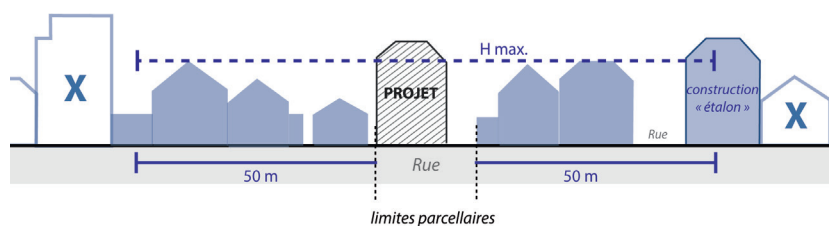
La hauteur maximale de façade des constructions projetées pourra dépasser la hauteur maximale calculée, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain.

En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, le calcul de la hauteur maximale pourra s'effectuer au choix sur l'une ou l'autre des rues bordant le terrain.

- Pour les constructions en second rang* ou situées sur une parcelle en drapeau*, la hauteur* maximale de façade pourra être calculée à partir des constructions existantes au sein du même ilot*, sans prendre en compte la rive de rue.
- Dans tous les cas, la hauteur* maximale de façade ne pourra être supérieure à 16 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées dans le secteur **U Clair de Lune**.

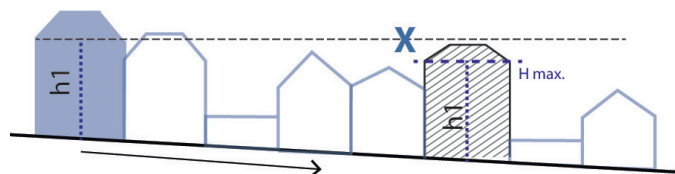


SCHÉMAS ILLUSTRATIFS ESPACE PATRIMONIAL PROCHE DU RIVAGE



• Sont prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale les constructions existantes situées à moins de 50 mètres des limites parcellaires du projet...

... La hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction la plus haute s'y trouvant devient l'étalon valant hauteur maximale de façade du projet...



... y compris lorsque la rue ou le terrain est en pente.

La hauteur maximale est alors définie au point de milieu de la construction, du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En dehors des secteurs d'Espace Patrimonial Proche du Rivage (EPPR)

- Les hauteurs maximales* de façade figurent au Plan des hauteurs.
- Lorsqu'une construction existante sur l'unité foncière ou la parcelle contiguë dépasse la hauteur de façade maximale, une adaptation mineure pourra être motivée conformément au 1er de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme pour autoriser une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser, à condition de favoriser une accroche au bâtiment contigu.

ARTICLE U4

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dispositions générales

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

- Sont interdites les constructions ne présentant pas une cohérence de volume et une homogénéité d'aspect et de matériaux, ou dont la couverture comporte des complications incompatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines

- Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des dispositions du cahier des prescriptions architecturales du Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP).

Traitement des rez-de-chaussée* et soubassement

- Les rez-de-chaussée en limite de l'espace public doivent comporter des baies, ouvertures ou éléments ajourés. Les linéaires aveugles sont proscrits, y compris en cas de réalisation de stationnements à rez-de-chaussée ou semi-enterrés.

- Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan des façades. Les retraits des ouvertures ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés.

- Dans le cas de terrains* en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Traitement des façades

- Les façades latérales et arrières seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

- Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

- Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc...

Traitement des toitures et charpentes

- En cas d'implantation en limite séparative et mitoyenne, les pentes de toits seront harmonisés pour faciliter l'accroche des constructions voisines et les hauteurs d'égouts.

Constructions existantes, extension, réhabilitation et ravalement

- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Une attention particulière sera portée au dialogue entre architecture contemporaine et bâti ancien ou traditionnel dans une logique de mise en valeur respective des volumes existants et créés.

Des prescriptions particulières pourront être définies en terme de matériaux et de teintes selon la nature et l'âge de la construction existante.

- En cas de réhabilitation et rénovation, il conviendra de respecter les modénatures, éléments décoratifs ou constructifs initiaux du bâtiment. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, trame des menuiseries, garde-corps, lucarnes...).
- Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre (arcs, meneaux, linteaux...), pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.

Saillies et débords

- Les saillies* et encorbellements en surplomb de l'alignement ne peuvent représenter plus de 50% de la longueur du volume où ils sont implantés au cas où cette dernière s'étend sur une longueur supérieure à 7 mètres.
- Les loggias, bow-windows en surplomb de l'alignement de voirie ne peuvent représenter plus de 50% de la longueur de la façade où ils sont implantés au cas où cette dernière s'étend sur une longueur supérieure à 7 mètres.

Ces saillies seront limitées à 0,80m du mur de façade et ne pourront être établies que dans les rues dont la largeur sera supérieure à 8 mètres. Elles devront être placées à 4,30 m au moins au-dessus du sol.

- Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes devront veiller à l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des façades.

Toutefois, dans le périmètre du Site Patrimonial remarquable, pour favoriser l'insertion architecturale de ces dispositifs, le contrôle de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire ou d'aménager sera accru en ce qui concerne l'usage de ces dispositifs, étant précisé que les dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme destinées à favoriser l'usage de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs de retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ne sont pas applicables en SPR.

Traitement des clôtures

- Les clôtures sur les voies publiques ou sur les voies privées devront être traitées en fonction du caractère des clôtures voisines et une transparence des clôtures sera recherchée :
 - soit par l'utilisation d'une haie vive éventuellement complétée d'un grillage,
 - soit par l'utilisation de dispositifs à clair voie* (ajourés).

Dans ces deux cas, les murs bahut ne devront pas excéder 0m80 et la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1m80 ;

- soit par l'utilisation de panneaux pleins, doublés d'une haie vive. Dans ce cas, les éventuels murs bahut ne devront pas excéder 0m80 et la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1m20.

Les murs en pierres maçonnés toute hauteur avec couronnement pentu sont autorisés lorsqu'ils s'insèrent dans le paysage de la rue. Leur hauteur totale n'excédera pas 3m.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètres.
- Les murs de clôture traditionnels, maçonnés en pierres apparentes devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.
- Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et cohérent assurant des transitions qualitatives entre les espaces collectifs et privés.
- Dans tous les cas, le traitement des clôtures (haies comprises) ne doit pas obstruer les vues préexistantes sur la mer depuis les voies et espaces publics.

Traitement des clôtures dans le secteur U Jules Verger

- Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un mur bahut de couleur ocre clair, d'une hauteur d'1 mètre, surmonté d'une lisse en bois

naturel verni. Cette clôture pourra éventuellement être doublée par un grillage dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

- Les portails devront être implantés en retrait de l'alignement de façon à favoriser les manœuvres des véhicules et devront s'ouvrir vers l'intérieur des parcelles.
- Les clôtures en limites séparatives seront composés d'un grillage galvanisé ou plastifié vert de 1,50m de hauteur, fixé sur trois rangs de fil de fer galvanisé lisse avec tendeurs passant dans des poteaux béton espacés de 2 mètres en moyenne.

Un soubassement en parpaings ou béton de 0,40 mètre de hauteur maximale pourra être admis dans la mesure où il ne s'opposerait pas à l'écoulement des eaux de surface, lorsque la clôture sera mitoyenne d'un fossé d'écoulement.

Eléments techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Toute construction nouvelle doit prévoir un lieu de stockage des déchets suffisamment dimensionné pour ses besoins et implanté de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE U5

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. ESPACES VERTS ET ESPACES LIBRES*

La présente section définit un pourcentage d'espaces verts et libre minimal, spatialisé au travers du Plan des Espaces Verts. Elle comporte des dispositions permettant la prise en compte de dispositifs et aménagements favorables à l'environnement et à la perméabilité des sols, ainsi qu'à l'aménagement d'espaces collectifs et partagés.

Dispositions générales

- Le pourcentage d'espaces verts et libre minimal imposé est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière. Il est fixé en fonction des secteurs figurant au Plan des Espaces Verts.

Pour mémoire, les surfaces d'espaces verts imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*.

- Les espaces verts doivent comprendre des surfaces aménagées en pleine terre* (jardins, pelouses,...) correspondant au pourcentage imposé au Plan des Espaces Verts, calculé à la parcelle ou à l'unité foncière. Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs **U Centre Ville** et **U Clair de Lune**.

Sont considérés de pleine terre*, les surfaces de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (marre, bassin, noue...).

- Les travaux de surélévation, de réhabilitation, d'isolation par l'extérieur des constructions existantes et les changements de destination ne sont pas soumis aux surfaces d'espaces verts imposées.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront ne pas être soumis aux surfaces d'espaces verts imposées pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- Les opérations d'aménagement d'ensemble supérieures à 1 hectare, devront comprendre l'aménagement d'espaces communs, hors voies circulées, représentant un minimum de 10% de leur superficie.

Dispositions particulières

- Dans les secteurs **U Centre Ville** et **U Clair de Lune**, les constructions recevant des activités de commerces ou de services à la personne pourront ne pas être soumises aux surfaces d'espaces verts et libres imposées, pour des raisons liées à la configuration des parcelles et au fonctionnement des activités.

- Dans le cas de parcelle disposant d'un pourcentage d'espaces verts inférieur au minimum requis par le Plan des Espaces verts, les extensions et les aménagements ne pourront réduire les espaces verts existants sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,

- pour une extension inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol*.

Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

- En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les surfaces minimales d'espaces verts imposées par le Plan des Espaces verts, justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux),
- la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique,

la disposition suivante s'applique en lieu et place : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres* et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante comprise.

Prise en compte des dispositifs favorables à l'environnement

- Les revêtements et dispositifs suivants peuvent être intégrés au calcul du pourcentage d'espaces verts et libres sur la parcelle et sont pondérés par un ratio au regard de leur qualité environnementale :

- **Espaces verts sur dalle : ratio = 0,7 (compte pour 70% de leur surface)**

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,3.



Exemples illustratifs : toiture-terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots.*

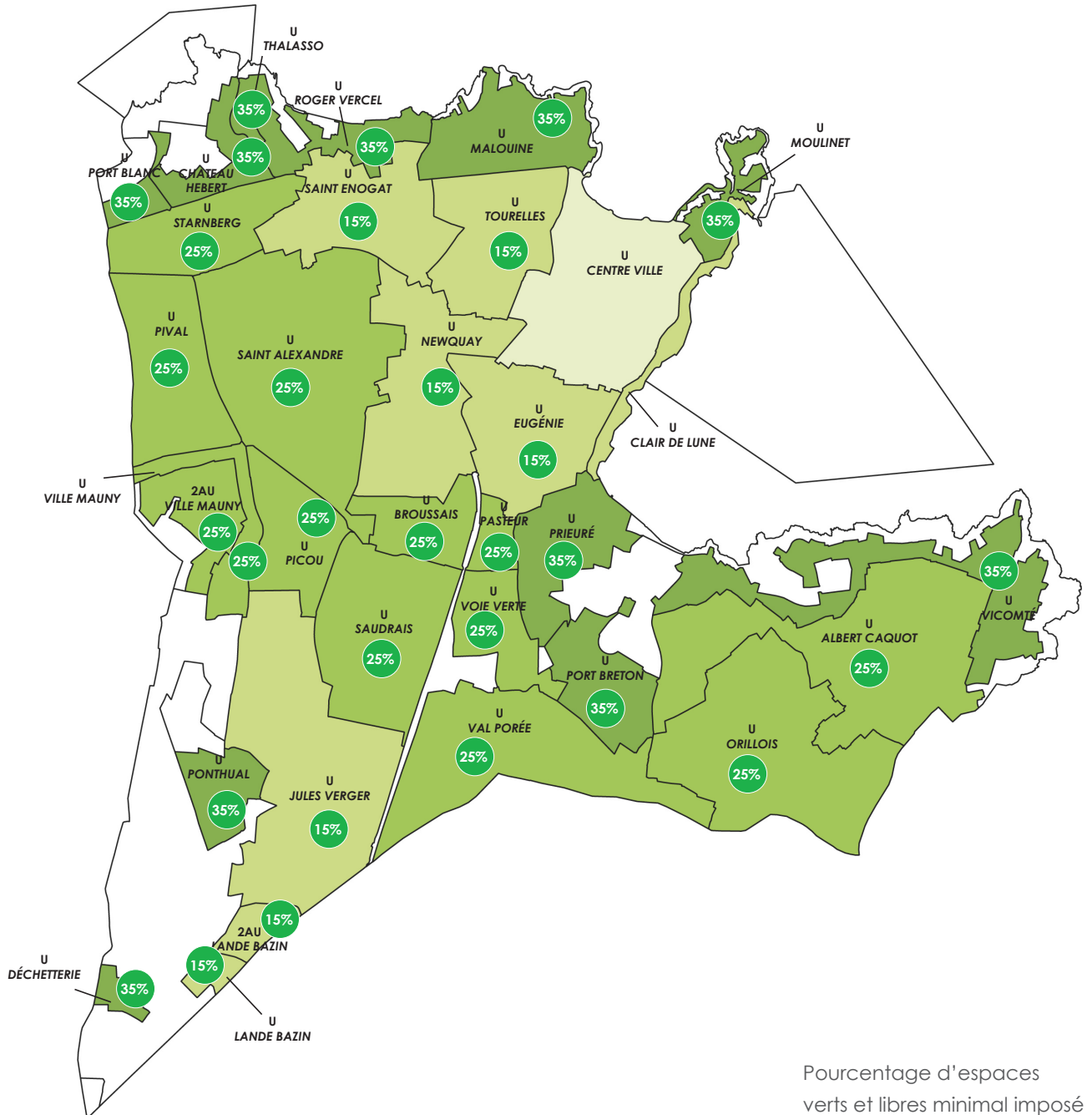
- **Surfaces semi-ouvertes : ratio = 0,5 (compte pour 50% de leur surface)**

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.



Exemples illustratifs : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement.

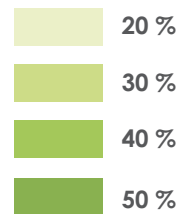
En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient de perméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul des espaces verts à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.



□ Délimitation des zones et secteurs

CENTRE VILLE Noms des secteurs

Pourcentage d'espaces verts et libres minimal imposé



dont minimum de surfaces en pleine terre :



- Récupération des eaux de toitures : **ratio = 0,20**

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, raccordés à un puisard de 3m³ minimum, un ratio de 0,20 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales (compte pour un cinquième de leur surface). Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée*.

- Arbres de hautes tiges* : **ratio = + 0,01**

La plantation d'arbres de haute tige* donne droit à une majoration du pourcentage d'espace vert de 0,01 par arbre planté (soit +0,1 pour 10 arbres). Le calcul des arbres de hautes tiges s'ajoute à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle,...).

Prise en compte des espaces collectifs et partagés

- Afin de favoriser la vie collective, la qualité du cadre de vie et l'animation urbaine, certains usages peuvent être intégrés au calcul des espaces verts. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont comptabilisées comme espace vert pour la totalité de leur surface.

Peuvent être pris en compte :

- les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres...),
- les aires de jeux et les installations sportives extérieures,
- les patios et cours collectifs couverts sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
- les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espace de repas extérieur, terrasse collective, buanderie...),
- les parvis piétons ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public.

Exemples d'espaces partagés



Végétalisation des frontages et essences végétales

- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie (frontage), doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.
- Les espaces situés entre la façade principale et les voies et espaces publics devront être végétalisés et employer des revêtements perméables (hors espaces de circulation, placette ou parvis piéton ouvert sur l'espace public).
- En dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, la composition des haies et continuités végétales devra présenter une diversité des essences plantées afin d'éviter les linéaires végétalisés uniformes et les effets de barrière.
- Dans tous les cas, les plantes invasives dont la liste figure en annexe sont interdites. Un recours aux essences produisant peu ou pas de graines ou pollens allergisants sera recherché.

Traitement paysager de la zone d'activité

Au surplus des dispositions précédentes, s'appliquent aux secteurs **U Jules Verger** et **U Lande Bazin** les dispositions suivantes :

- Une bande plantée d'une largeur minimum de 3 mètres à compter des emprises publiques est imposée (hors accès). Cette bande plantée devra comporter des arbres de hautes tiges, excepté sur les rues André Citroën et des Frères Boussac.
- Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% de leur surface.
- Il sera planté un arbre de haute tige pour 100m² de terrain.
- Des écrans boisés ou végétalisés seront aménagés autour des aires de stationnements de plus de 1000 m².

1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Dispositions générales

- La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies* publiques.
- Les emplacements seront facilement accessibles et suffisamment dimensionnés, soit un minimum de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long (sans compter l'espace nécessaire à la manœuvre pour s'y ranger).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation*, restructuration, changement de destination*, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher*, du nombre de logements, ou si le changement de destination génère un besoin de places de stationnement supplémentaires, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain* d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Règles quantitatives de stationnement

- Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations.
- Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Dans les opérations d'ensemble, lorsque de nouvelles voies publiques ou privées sont ouvertes à la circulation, la réalisation de places de stationnement pour les visiteurs peut être exigée.
- Aucune norme quantitative de stationnement n'est fixée en cas de changement de destination :
 - entre sous-destinations de la catégorie «commerce»,
 - du logement vers le commerce dans les secteurs de centralité indiqué au Plan des fonctions urbaines.
- Aucune norme quantitative de stationnement n'est fixée pour les sous-

destinations « restauration » et « cinéma » dans les secteurs des tissus urbains centraux indiqués au Plan d'implantation.

Destination	Nombre de places minimum exigé
Logements	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche engagée de 80 m² de Surface de Plancher • 1 place minimum par logement • 1 place pour les terrains d'une surface < à 300 m².
Logement locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement
Hébergements (résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants, jeunes travailleurs,...)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum pour 3 lits
Commerces*1 • Artisanat et commerce de détail • Commerce de gros • Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle • Restauration • Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> • une surface <u>minimum</u> dédiée au stationnement correspondant à 40% de la Surface de Plancher • non réglementé pour les surfaces inférieures à 300 m² de Surface de Plancher
Commerces*1 • Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum pour 2 chambres.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> • une surface <u>minimum</u> dédiée au stationnement correspondant à 40% de la Surface de Plancher • non réglementé pour les surfaces inférieures à 300 m² de Surface de Plancher
Artisanat et industries	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par tranche engagée de 150m² de Surface de Plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • non réglementé

*1 Dans les limites fixées à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

- Pour mémoire, conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme : « l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale et à autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

Mutualisation* et foisonnement* des stationnements

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée en un même lieu.
- Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements, des commerces ou des bureaux. Ce foisonnement* des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.
- Dans le cas de mise à disposition de véhicules propres en auto-partage ou de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge, le nombre de places de stationnement à créer pour les véhicules motorisés est réduit de 20%.

Véhicule en auto-partage et véhicule électrique

- Les aires de stationnement devront être pré-équipées de gaines électriques de manière à accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques et hybrides selon les ratios suivants :

Destination	Aire de stationnement > 5 places et < ou = à 40 places	Aire de stationnement > 40 places
Logements	• 50% des places de stationnement	• 75% des places de stationnement
Industrie, bureaux, Equipements d'intérêt collectif et services publics	• 10% des places de stationnement	• 20% des places de stationnement
Commerces	• 5% des places de stationnement	• 10% des places de stationnement

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le nombre de stationnement créé est inférieur ou égal à 5 places.

Réalisation des aires de stationnement

- La réalisation de places de stationnement privées en surface doit utiliser des revêtements perméables. Les surfaces imperméabilisées seront limitées aux accès et aux voies de circulation.

- Dans le cas d'une opération de logements et à partir de la création de plus de 20 places de stationnement, au moins 50% du nombre de places réalisées devra être intégré au volume de la construction (stationnements enterrés, semi-enterrés, en rez-de-chaussée).
- Dans tous les cas, l'intégration urbaine devra être particulièrement étudiée :
 - les rampes d'accès devront être intégrées au bâti,
 - les stationnements semi-enterrés ou en rez-de-chaussée devront s'intégrer au traitement de la façade* et être les moins visibles possible depuis la rue,
 - les stationnements en surface devront être les moins visibles possible depuis la rue en privilégiant une implantation à l'arrière des constructions.

2. STATIONNEMENT DES CYCLES

Dispositions générales

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m².

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	• 0,75m ² pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² .
Bureaux, artisanat et industries	• 0,75m ² par tranche engagée de 150m ² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3m ² .

Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Réalisation des emplacements pour les cycles

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied avec un seuil minimal de 50%. Ils sont soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être couverts.

SECTION 3 ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE U7 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles de desserte.

Accès des véhicules

- Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Il n'est autorisé qu'un seul accès sur la même rive de rue par unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin :
 - de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et des services publics.
 - de prévoir un cheminement piéton permettant le désenclavement de l'impasse, lorsque la configuration le permet.

ARTICLE U8 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- La desserte par les réseaux devra privilégier une localisation au plus près de l'accès principal au terrain.

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation public en eau potable de capacité suffisante.

Eaux usées

- Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif public. Le raccordement est obligatoire. Seules les eaux usées domestiques et industrielles sont autorisées à être déversées dans le réseau d'assainissement collectif unitaire.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire ainsi qu'une convention avec l'exploitant du réseau.

Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration à la parcelle dans le sol ou par récupération.
- Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...), l'utilisation de bassins de rétention sera évitée dans la mesure des possibilités techniques.
- Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.
- Les projets devront prévoir un rejet des eaux pluviales géré à la parcelle ou à l'opération dont le débit sera limité :
 - ce rejet n'excédera pas un débit de 3 litres par seconde et par hectare imperméabilisé.
 - le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement par une notice hydraulique.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Collecte des déchets

- Tout projet de construction devra prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte suffisamment dimensionnée.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble* située en impasse devront prévoir un point de collecte unique en entrée de voie. Pour les opérations de plus de 30 logements, le point de collecte devra être enterré ou semi-enterré.

Autres réseaux

- Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être enterrés ou dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ZONE NATURELLE (N)



La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comporte trois secteurs spécifiques :

- le secteur Naturel Littoral (NL), constitué des espaces naturels remarquables du littoral ;
- le secteur Naturel de proximité (Np) permettant un aménagement précautionneux des sites naturels dans une logique de renforcement des interactions ville/nature ;
- le secteur Naturel maritime portuaire (Nmp), relatif aux installations portuaires et de plaisance (mouillage).

La mer, hors les espaces remarquables (NL), fait partie de la zone N jusqu'à 12 miles marins des côtes (limite mer territoriale), sans secteur spécifique ni délimitation aux documents graphiques du règlement.

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

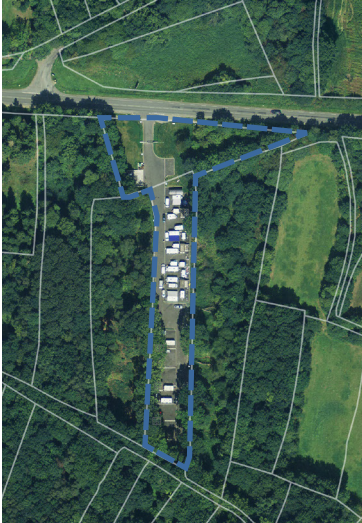
ARTICLE N1

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dispositions générales

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :
 - des travaux et aménagements ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels,
 - des chemins piétons, objets mobiliers et équipements sanitaires dès lors qu'ils sont destinés à l'accueil, l'information ou l'ouverture au public de ces espaces,
 - des aires de stationnement dès lors qu'elles sont aménagées avec des revêtements perméables et insérées dans le paysage du site,
 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de la réfection ou remise en état des constructions et ouvrages existants, ainsi que les reconstructions après sinistre sous réserve de ne pas dépasser les gabarits initiaux (emprise, volumétrie).
 - des dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables dès lors qu'ils sont intégrés aux volumes des constructions existantes,
 - des clôtures, dans les conditions prévues à l'article N6,
 - des démolitions.
- Pour mémoire, sont interdits :
 - les terrains de camping et de caravanning* en dehors du secteur **Np Port Blanc**,
 - les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés* figurant comme tels aux documents graphiques.
- Au sein de la zone N, en dehors du secteur spécifique NL, sont autorisés :
 - les extensions et les annexes accolées aux bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 30m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de

Délimitation de l'aire d'accueil des gens du voyage existante



l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas à l'aire d'accueil des gens du voyage existante, ni au secteur **Np Port Blanc**.

Dans tous les cas, les extensions et annexes ne devront pas créer de nouveaux logements et devront respecter une distance d'au moins 100 m par rapport aux installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ;

- les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement des installations existantes de collecte et de valorisation des déchets ;
- les aménagements nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage existante dès lors qu'ils répondent à des besoins de mise aux normes ou d'extensions mineures des infrastructures collectives (locaux communs, sanitaires...) ;
- les installations légères et démontables nécessaires à la sécurité des personnes et à la mise en valeur, notamment économique, des sites (promenades, terrasses, promontoires et belvédères...).

Dispositions spécifiques relatives aux secteurs Np

- Sont autorisées au surplus des dispositions générales, sous réserve d'intégration paysagère :
 - les constructions et aménagements liés au fonctionnement des parcs, espaces verts ouverts au public ;
 - les constructions et aménagements nécessaires à la pratique sportive et ludique tels que les parcours sportifs, city stade, skate park, street park ... ;
 - les constructions légères liées aux jardins vivriers, ainsi qu'aux équipements recevant du public ;
 - les constructions et aménagements liés à l'élevage ou l'hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs dans le secteur **Np Port Breton**.
- Dans le secteur **Np Port Blanc** seuls sont autorisés les aménagements et constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau, les terrains de camping et de caravaning.
- Dans le secteur **Np Bois d'Amour**, seuls sont autorisés :
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - les habitations légères de loisirs ainsi que les installations et aménagements nécessaires à leur fonctionnement.

Dispositions spécifiques relatives aux secteurs Nmp

- Sont autorisées au surplus des dispositions générales, les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement du port de plaisance ainsi qu'à la gestion de zones de mouillages dès lors que les travaux et équipements réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site.

Dispositions spécifiques relatives aux secteurs NL

- Dans les espaces remarquables délimités au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés, dans les conditions prévues à l'article R 121-5 du Code de l'urbanisme, les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.
- Pour mémoire, sont interdits les extensions, les annexes et les changements de destinations des constructions existantes s'ils ne sont pas nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

ARTICLE N2 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

- Les constructions devront s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies* et emprises publiques*.
- Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.
- Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives, sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.
- Les annexes devront être accolées à la construction principale.

Hauteur des constructions

- Les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente à celle de la construction existante. Les annexes ne pourront dépasser 3 mètres en tout point de la construction.
- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans la règle de hauteur.
- Dans le secteur Np, les constructions autorisées ne pourront dépasser 5 mètres de hauteur en tout point de la construction.

ARTICLE N4

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Intégration architecturale des projets

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

Aménagement des clôtures

- Les clôtures doivent être :
 - végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité (passage à faune ou surélévation à 20 cm du sol) ;
 - en murs pleins en pierres apparentes.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf impératif de sécurité.

ARTICLE N5

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.
- Dans tous les cas, les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

ARTICLE N6

STATIONNEMENT

- Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.
- Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE N7

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE N8

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Non réglementé

ZONE A URBANISER (2AU)



La zone 2 AU est une zone naturelle dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur 2AU Lande Bazin, destiné à accueillir l'extension de la zone d'activité dans le cadre de la requalification de l'entrée de ville,
- le secteur 2AU Ville Mauny, destiné à accueillir un nouveau quartier résidentiel.

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

ARTICLE 2AU1

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :
 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - de la réfection ou remise en état des constructions existantes, ainsi que les reconstructions après sinistre sous réserve de ne pas dépasser les gabarits initiaux (emprise, volumétrie) ;
 - des changements de destination ;
 - des extensions et des annexes accolées aux bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher* de 30m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Les extensions et annexes ne devront pas créer de nouveaux logements et devront respecter une distance d'au moins 100 m par rapport aux installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

ARTICLE 2AU2

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- L'urbanisation du secteur **2AU Lande Bazin** après modification du PLU devra répondre aux mêmes règles que les secteurs limitrophes U Jules Verger et Lande Bazin reportés aux documents graphiques.
- L'urbanisation du secteur **2AU Ville Mauny** après modification du PLU devra répondre aux mêmes règles que les secteurs U de « mixité des fonctions » .
- Dans le secteur **2AU Ville Mauny** tout projet permettant la création d'au moins 10 logements doit prévoir d'affecter au logement social* un minimum de 30% du nombre total de logements.

Pour mémoire, lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les pourcentages de logement attribués s'appliquent globalement à l'opération.

SECTIONS 2 et 3

ARTICLE 2AU - 3 À 8

- L'urbanisation du secteur **2AU Lande Bazin** après modification du PLU devra répondre aux mêmes règles que le secteur limitrophe **U Jules Verger** reportés aux documents graphiques, à l'exception des dispositions spécifiques relatives au traitement des clôtures.

- L'urbanisation du secteur **2AU Ville Mauny** après modification du PLU devra répondre aux mêmes règles que le secteur limitrophe **U Ville Mauny** reporté aux documents graphiques, à l'exception de la hauteur maximale autorisée qui est portée à 9 mètres dans le secteur **2AU Ville Mauny**.

Pour mémoire, lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble*, les règles s'appliquent globalement à l'opération.

- Dans tous les cas, les constructions veilleront à leur insertion urbaine et architecturale dans le paysage en compatibilité avec les dispositions édictées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ANNEXES



1. TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR SECTEUR

2. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3. LISTE DES PLANTES INVASIVES

1. TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR SECTEUR

Le tableau ci-après résume les principales règles et seuils applicables par secteurs de la zone U.

SECTEUR	FONCTIONS URBAINES	MIXITÉ SOCIALE	IMPLANTATION	HAUTEUR	ESPACES VERTS	OAP
Albert Caquot	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	E.P.P.R	40%	X
Bois d'amour	Tourisme et loisirs	X	Tissus urbains aérés	7m	50%	X
Broussais	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	7m	40%	X
Centre-ville	Centralité*	10% de logts sociaux	Tissus urbains centraux	E.P.P.R	20%	Centre
Château Hebert	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains aérés	E.P.P.R	50%	X
Clair de Lune	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains centraux	E.P.P.R	30%	Centre
Déchetterie	Activités	X	Tissus urbains aérés	7m	50%	X
Eugénie	Centralité*	10% de logts sociaux	Tissus urbains centraux	E.P.P.R	30%	Centre
Jules Verger	Activités	X	Tissus urbains aérés	9m	30%	Jules Verger / Lande Bazin
Lande Bazin	Activités	X	Tissus urbains aérés	9m	30%	Jules Verger / Lande Bazin
Malouine	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains aérés	E.P.P.R	50%	X
Moulinet	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains aérés	E.P.P.R	50%	Centre
Newquay	Centralité*	30% de logts sociaux	Tissus urbains centraux	15m	30%	Centre
Orillois	Mixité des fonctions	30% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	E.P.P.R	40%	X
Pasteur	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	E.P.P.R	40%	X
Picou	Mixité des fonctions	30% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	12m	40%	Ville Mauny
Pival	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	7m	40%	X
Ponthual	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains aérés	7m	50%	X
Port Blanc	Tourisme et loisirs	X	Tissus urbains aérés	E.P.P.R	50%	X
Port Breton	Tourisme et loisirs	X	Tissus urbains aérés	E.P.P.R	50%	X
Prieuré	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	E.P.P.R	50%	Centre
Roger Vercel	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains aérés	E.P.P.R	50%	X
Saint Alexandre	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	12m	40%	X
Saint Enogat	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains centraux	E.P.P.R	30%	X
Saudrais	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	12m	40%	X
Starnberg	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	E.P.P.R	40%	X
Thalasso	Tourisme et loisirs	X	Tissus urbains aérés	E.P.P.R	50%	X
Tourelles	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains centraux	E.P.P.R	30%	Centre
Val Porée	Mixité des fonctions	30% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	9m	40%	X
Vicomté	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains aérés	E.P.P.R	50%	X
Ville Mauny	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	7m	40%	Ville Mauny
Voie Verte	Mixité des fonctions	10% de logts sociaux	Tissus urbains périphériques	E.P.P.R	40%	X

* centralité urbaine et commerciale

2. LISTES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° PLU	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Terrain Veil - Réalisation d'équipements publics, voies, parking et espaces verts	Ville	10 496 m ²
2	Aménagement du carrefour Gardiner - Edouard VII	Ville	165 m ²
3	Elargissement rue Ampère	Ville	521 m ²
4	Prolongement impasse de la Petite Prairie	Ville	347 m ²
5	Elargissement rue de Starnberg	Ville	1 428 m ² (3 entités)
6	Elargissement rue Ville Es Lemetz	Ville	711 m ² (4 entités)
7	Elargissement rue Ville Es Mauny	Ville	3 855 m ² (5 entités)
8	Aménagement du centre technique municipal et réalisation d'une voie entre Jules Verger et Frères Boussac	Ville	12 879 m ²
9	Elargissement rue de l'Orhalais	Ville	558 m ²
10	Elargissement rue Ville Es Meniers	Ville	1 396 m ² (3 entités)
11	Elargissement rue du Haut Chemin	Ville	1 041 m ² (2 entités)
12	Réalisation d'une voie de desserte rue du Plateau de la Mettrie	Ville	150 m ²
13	Elargissement rue de la Mettrie	Ville	1 091 m ² (2 entités)
14	Aménagement du carrefour Caquot - Haut Guais	Ville	126 m ²

3. LISTES DES PLANTES INVASIVES

Source : « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », Conservatoire botanique national de Brest, juillet 2011.

Cette liste ne s'applique pas aux espaces forestiers.

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2011, **102 taxons exogènes**⁷.

Ces 102 taxons, listés dans les pages 16 à 18, se répartissent en :

- ✓ **20 plantes invasives avérées, portant atteinte à la biodiversité, dont :**
 - 17 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-après) ;
 - 3 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité ; ces plantes sont l'ail triquetre (*Allium triquetrum*), l'impatiens de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*) et le paspale à deux épis (*Paspalum distichum*).

- ✓ **22 plantes invasives potentielles, dont :**
 - 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (l'ambrosie, *Ambrosia artemisiifolia*) ;
 - 1 plante absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (Loire-Atlantique), une cuscute, *Cuscuta australis* ;
 - 3 espèces actuellement, en Bretagne, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (l'ailante –*Ailanthus altissima*–, le buddleia –*Buddleja davidii*–, le robinier –*Robinia pseudacacia*–) ;
 - 4 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (deux cotoneasters, l'hydrocotyle fausse renoncule et la lindernie fausse-gratiolle, *Lindernia dubia*) ;
 - 13 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère invasif (voir liste).

- ✓ **60 plantes à surveiller, dont :**
 - 1 causant des problèmes à la santé humaine, n'ayant pas tendance à montrer un caractère envahissant mais qui pourrait le faire à l'avenir, compte tenu de son comportement dans d'autres régions (la berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum*) ;
 - 41 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes pour la plupart, sous forme de taches plus ou moins étendues, dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,...) mais certaines ont été notées en milieux naturels (sables dunaires perturbés, berges inondables notamment) (voir liste) ;
 - 14 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste) ;

⁷ Le CBN de Brest avait proposé d'intégrer à la liste des invasives de Bretagne, en tant qu'invasive avérée installée, *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier) et de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima*. Le CSRPN (séance du 7 juin 2011), considérant que cette spartine n'était pas un taxon exogène au sens strict (puisque'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène) a proposé de le retirer de la liste.

- 2 plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (*Bromus willdenowii*, *Conyza floribunda*)
- 2 plantes autrefois signalées comme invasives mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (l'élodée du Canada -*Eloдея canadensis*- et le jonc fin, *Juncus tenuis*).

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / *edulis*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / *x bohemica*
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC⁸.
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IA1e) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

⁸ Des éléments de clarification sur l'impact causé par ce taxon sur la biodiversité sont à rechercher (remarque du CSRPN)

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.

Cotoneaster simonsii Baker

Hydrocotyle ranunculoides L.f.

Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.

Azolla filiculoides Lam.

Claytonia perfoliata Donn ex Willd.

Cotula coronopifolia L.

Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John

Impatiens balfourii Hook.f.

Impatiens parviflora DC.

Laurus nobilis L.

Lemna minuta Kunth

Lemna turionifera Landolt

Petasites fragrans (Vill.) C.Presl

Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*

Senecio inaequidens DC.

Plantes à surveiller :

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :

Bromus willdenowii Kunth

Conyza floribunda Kunth

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

Acer negundo L.

Amaranthus albus L.

Amaranthus deflexus L.

Amaranthus hybridus L.

Amaranthus retroflexus L.

Artemisia verlotiorum Lamotte

Aster lanceolatus Willd.

Aster novi-belgii L.

Aster squamatus (Spreng.) Hieron.

Aster x saignus Willd.

Berteroa incana (L.) DC.

Bidens connata Muhl. ex Willd.

Chenopodium ambrosioides L.

Conyza bonariensis (L.) Cronquist

Coronopus didymus (L.) Sm.
Crepis sancta (L.) Bornm.
Cyperus eragrostis Lam.
Cyperus esculentus L.
Datura stramonium L. subsp. *stramonium*
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Erigeron annuus (L.) Desf.
Galega officinalis L.
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
Trifolium canthus sinensis Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepala Borbás
Paspalum dilatatum Poir.
Phytolacca americana L.
Pistia stratiotes L.
Rhus typhina L.
Rosa rugosa Thunb.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobolus indicus (L.) R.Br.
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

Berberis darwinii Hook.
Conyza canadensis (L.) Cronquist
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Crococsmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Lathyrus latifolius L.
Leycesteria formosa Wall.
Lonicera japonica Thunb. ex Murray
Panicum dichotomiflorum Michx.
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.
Setaria faberi F.Herm.
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

Elodea canadensis Michx.
Juncus tenuis Willd.

