

DINAN

AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

PATRIMOINE

ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement

Approuvé le 27 janvier 2020
Modifié en simplifiée le 21 décembre 2020
Modifié le 20 décembre 2021
Modifié le 27 février 2023
Mis en compatibilité le 11 septembre 2023
Modifié le 15 juillet 2024

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Tableau des destinations et sous destinations admises :

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

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





En zones U mixtes :



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

HABITATION				
	Logement	V	V	V
	Hébergement	V	V	V



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

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Artisanat et Commerce de détail

V*

V*

V*

V*

Conditions :

Au sein des périmètres de centralité :

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

En dehors des périmètres de centralité :

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



Restauration	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions :</u> Au sein des périmètres de centralité : - Les nouvelles constructions à sous-destination de restaurants ainsi que l'extension des restaurants existants et la création de restaurants par changement de destination sont autorisées. En dehors des périmètres de centralité : - La construction de nouveaux restaurants n'est pas admise. - Les restaurants peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. - Les changements de destination des constructions existantes vers la sous-destination de restaurant sont admis.				
Commerce de gros	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions :</u> Au sein des périmètres de centralité : - Les nouvelles constructions à sous-destination de commerce de gros ainsi que l'extension des constructions à sous-destination de commerce de gros existants et la création de commerce de gros par changement de destination sont autorisées. En dehors des périmètres de centralité : - La construction de nouveaux commerces de gros n'est pas admise. - Les commerces de gros peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. - Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation commerce de gros sont admis. - La démolition/reconstruction d'un commerce de gros est autorisée sous condition de respecter l'emprise au sol initiale auquel peut s'ajouter une extension limitée de 30% de l'emprise au sol existante avant démolition.				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions :</u> Au sein des périmètres de centralité : - Les nouvelles constructions à sous-destination de service avec accueil de clientèle ainsi que l'extension des constructions à sous-destination d'activités de services existantes et la création de service avec accueil de clientèle par changement de destination sont autorisées. En dehors des périmètres de centralité : - La construction de nouvelles activités de services avec accueil de clientèle n'est pas admise. - Les activités de services avec accueil de clientèle peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. - Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation d'activités de service avec accueil de clientèle sont admis. - La démolition/reconstruction d'un service avec accueil de clientèle est autorisée sous condition de respecter l'emprise au sol initiale à laquelle peut s'ajouter une extension limitée de 30% de l'emprise au sol existante avant démolition.				



Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions :</u> Au sein des périmètres de centralité : - Les nouvelles constructions à sous-destination hébergement hôtelier et touristique ainsi que l'extension des hébergements hôteliers et touristiques existants et la création de nouveaux hébergements hôteliers et touristiques par changement de destination sont autorisées. En dehors des périmètres de centralité : - La construction de nouveaux hébergements hôteliers et touristiques n'est pas admise. - Les hébergements hôteliers et touristiques peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. - Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation d'hébergements hôteliers et touristiques sont admis. Des dispositions spécifiques s'appliquent aux campings. Elles sont à retrouver dans « autres occupations et utilisations du sol ».				
Cinéma	V	V	V	V

	UA UAp	UB UBd1 UBd2 UBd3 UBdc	UCa UCb UCsd UCsc	UZ Upro
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V
Équipements sportifs	V	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V



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

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> - Les nouvelles constructions à vocation industrie ainsi que l'extension des bâtiments existants et la création de nouveaux locaux par changement de destination sont autorisées sous réserves : - d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, flux ...) - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager ...) - de présenter des caractéristiques permettant de projeter de la modularité du bâtiment.				
Entrepôts	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> Seuls les entrepôts existants peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.				
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V



	UA UAp	UB UBd1 UBd2 UBd3 UBdc	UCa UCb UCsd UCsc	UZ Upro
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	V*	V*	V*	X
<u>Condition :</u> Seuls les bâtiments agricoles déjà implantés en zones urbaines mixtes pourront évoluer dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour les habitations localisées à proximité.				
Exploitation forestière	X	X	X	X

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

	UA UAp	UB UBd1 UBd2 UBd3 UBdc	UCa UCb UCsd UCsc	UZ Upro
AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL				
Camping et Hôtellerie de plein-air	X	X	X	X
Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X
Affouillements et Exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> Etre directement lié, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.				

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

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 Mixité fonctionnelle :

Les linéaires commerciaux localisent, le long des axes concernés, les rez-de-chaussée des constructions édifiées à destination « commerces et activités de services » à préserver. Seuls sont admis les changements vers les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma. Le changement de destination vers la sous-destination « industrie » est autorisé sous réserve de l'article 1 et 2 applicables au sein de la zone. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.

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