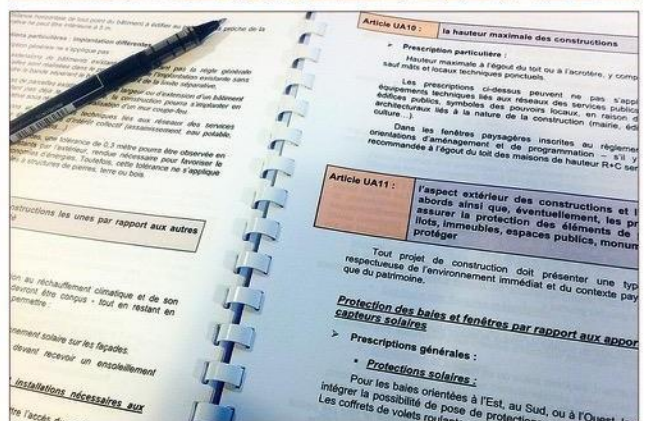
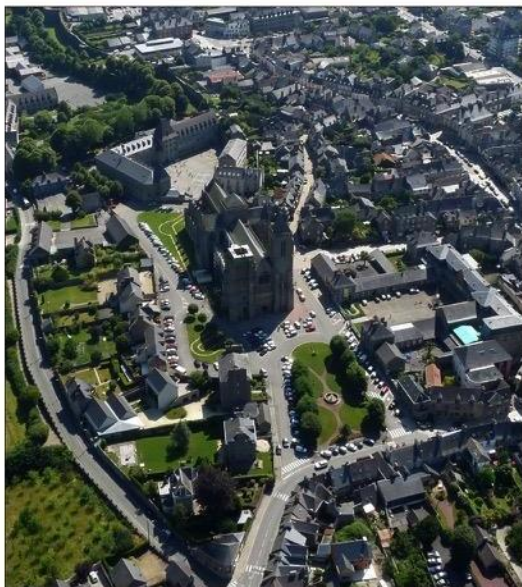
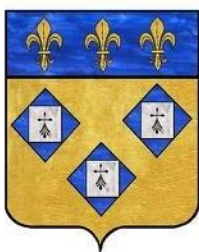


Commune de *Dol-de-Bretagne*

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 4.1 : Règlement littéral



Notes: PLU approuvé le 20/04/2018
Modification n°1 approuvée le 14/06/2019
Modification n°2 approuvée le 21/05/2021
Modification n°4 approuvée le 12/12/2024

Mairie de Dol-de-Bretagne - 1 grande rue Stuarts - CP : 35 120
Tél : 02 99 48 00 17 - Fax : 02 99 48 19 63 - mairie@dol.bzh

SOMMAIRE

<i>Note liminaire</i>	5
<i>Notice explicative concernant la structure du règlement de PLU.....</i>	7
<i>Définition des termes utilisés pour l'application des règles.....</i>	9
Titre A : Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones.....	13
Titre B : Dispositions réglementaires applicables à chacune des zones	21
Chapitre I : zones urbanisées « U »	23
Chapitre I.1. : zone UC	25
Chapitre I.2. : zone UE	43
Chapitre I.3. : zone UE2 (supprimé lors de la modification n° 4 approuvée le 12/12/2024)	
Chapitre I.4. : zone UA	59
Chapitre I.5. : zone UG	71
Chapitre I.6. : zone UT	80
Chapitre II : zones à urbaniser « AU »	88
Chapitre II.1. : zone 1AUE	89
Chapitre II.2. : zone 1AUA	91
Chapitre II.3. : zone 1AUG	93
Chapitre III : zone agricole « A »	95
Chapitre III.1. : zone A	96
Chapitre IV : zones naturelles « N »	110
Chapitre IV.1. : zone NPb	111
Chapitre IV.2. : zone NPa	125





NOTE LIMINAIRE

La finalité du présent règlement, composé d'une partie écrite et d'une partie graphique, est de donner la liberté de concevoir à l'intérieur de chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles de la commune de Dol-de-Bretagne, pour :

- *des espaces urbanistiques et architecturaux en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation, lieux de vie alliant confort d'été et d'hiver sans surendettement énergétique,*
- *des espaces urbanistiques se fondant sur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.*

Il s'agit ainsi de concilier respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins de formes où vivre diversifiées.

Le contenu des prescriptions réglementaires par zone et les dispositions réglementaires communes sont fixés en fonction des pièces 1 et 2 du dossier de PLU : « Rapport de Présentation » et « Projet d'Aménagement et de Développement Durables ».

Les prescriptions réglementaires, dont la liste est exposée dans le présent document, sont aussi reportées au règlement graphique.

D'autres obligations sont précisées dans la pièce 3 : « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour une application en compatibilité dans les projets et non plus en stricte conformité.

La pièce 5 « Annexes » rapporte les Servitudes d'Utilité Publique recensées sur le territoire communal.

Le présent règlement tient compte du décret n°2015-1783 du 28/12/2015 modernisant le contenu du PLU, par décision du conseil municipal en date du 18/04/2016.





NOTICE EXPLICATIVE CONCERNANT LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement de P.L.U. couvre la totalité du territoire communal. Il est divisé, par référence aux articles R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme, en quatre zones principales : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N). Ces zones sont elles-mêmes déclinées en sous-secteurs pour tenir compte des particularités des différents quartiers composant la ville et plus largement le territoire :

- **U**, dont les sous-secteurs : **UCm et UCf, UE et UE2, UAa et UAb, UG et UG1, et UT.**
- **AU**, dont les sous-secteurs : **1AUE, 1AUEz1 et 1AUEz2, 1AUAA et 1AUAb, 1AUG et 1AUG1.**
- **A**, dont le sous-secteur : **Ah.**
- **N**, dont les sous-secteurs : **NPb et NPa.**

Règlement littéral (partie écrite)

Des dispositions réglementaires s'appliquent communément à l'intérieur de chacune des zones précitées, elles sont présentées au « titre A ». « Au titre B », les prescriptions générales et particulières sont définies par zone et par sous-secteur du PLU. Tous les projets sont ainsi opposables à un règlement construit par référence aux articles R.151-27 et suivants du code de l'urbanisme et détaillé par les 14 articles ci-après.

À noter que tous les seuils minimaux et maximaux autorisés par chacun des articles sont à apprécier selon l'état de fait arrêté à la date de la première approbation du présent PLU.

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 01 : Destinations et sous-destinations

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

Article 05 : Stationnement

Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 09 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 12 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

III. Équipements et réseaux

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

Article 14 : Desserte par les réseaux



Règlement graphique (plan)

Le plan, décliné à plusieurs échelles pour en faciliter la lecture, illustre un certain nombre de prescriptions règlementaires en relation avec le « titre A : dispositions règlementaires communes à l'ensemble des zones » ou le « titre B : dispositions règlementaires applicables à chacune des zones », et d'après les articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ces prescriptions graphiques sont reportées au plan pour favoriser l'émergence du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce n°2), suivant l'exposé du rapport de présentation (Pièce n°1). Elles sont listées ci-dessous :

- les délimitations et les indices de zones et de sous-secteurs,
- le réseau hydrologique, les plans d'eau, bassins et piscines,
- les zones humides,
- les secteurs de continuités écologiques (art. L.151-23 C. urb.),
- les espaces boisés classés au titre de l'art. L.113-1 C. urb.,
- les bois, vergers et bosquets existants repérés au titre de l'art. L.151-19 C. urb.,
- les haies, rideaux boisées, talus classés au titre de l'art. L.113-1 C. urb.,
- les haies, rideaux boisées, talus repérés au titre de l'art. L.151-19 C. urb.,
- les zones ou secteurs, bâtiments ou ensembles bâtis à caractère patrimonial et susceptibles de recevoir un changement de destination (art. L.151-19 et L.151-11C. urb.),
- les chemins de randonnée, dont ceux inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (art. L.151-38 C. urb.),
- les emplacements réservés (art. L.151-41-1° C. urb.),
- les secteurs soumis à une densité minimale de logements (art. L.151-26 C. urb.),
- les secteurs soumis à la réalisation d'un minimum de logements aidés (art. L.151-15 C. urb.),
- le périmètre de Zone d'Aménagement Concerté créée le 26/04/2012 (art. L.311-1 C. urb.),
- les secteurs soumis d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-8 C. urb.),
- les fronts d'îlots, ou de voies, de diversité commerciale à préserver et à développer (art.151-16 C. urb.),
- les points de vue remarquables (Art. L.151-19 C. urb.).
- les secteurs délimités au titre du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT du Pays de Saint-Malo.

Les Servitudes d'Utilité Publique sont également reportées sur la partie graphique d'après le recensement effectué sur l'ensemble du territoire communal. Elles sont listées ci-dessous et détaillées en pièce n°5 – Annexe 3.

- AC1, relative à la protection des monuments historiques inscrits ou classés,
- AC2, relative à la protection des sites et monuments naturels,
- A4, relative aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux,
- A5, relative à la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement,
- I4, relative à l'établissement des canalisations électriques,
- T1, relative aux chemins de fer,
- I3, relative à l'établissement des canalisations des transports de gaz et de distribution de gaz,
- T7, établie à l'extérieur des zones de dégagement,
- PT2, relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'État,
- PM1, relative au Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (ou PPRSM).

D'autres servitudes reportées au plan sont notamment liées aux réseaux routiers départemental et national :

- les marges de recul liées au classement de route à grande circulation de la RN176 (art. L.111-6 C. urb.) et les études de dérogation à l'application de la loi Barnier (concernent les RN176, RD155 et RD80),
- la zone de nuisance sonore liée à la RN176 et définie par arrêté préfectoral du 1/04/2016,
- les marges de recul liées au réseau viaire départemental existant et projeté.

Nota : le fond de plan utilisé est le contenant cadastral mis à jour pour 2015, certaines données peuvent ne pas correspondre à la réalité. Il représente la limite communale, les parcelles, le réseau viaire et diverses informations linéaires et surfaciques (P.ex. parkings, ronds-points, etc.), le réseau ferré, les constructions existantes, qu'elles soient dures ou légères (P.ex. maison ou abris de jardin, etc.), les plans d'eau, bassins et piscines.



DÉFINITION DES TERMES UTILISES POUR L'APPLICATION DES RÈGLES

La définition de mots clés est donnée d'une façon explicite et implicite par le règlement écrit du P.L.U. Ces termes sont annotés d'un astérisque (*) dans le corps du règlement. Ils sont aussi ci-après précisés pour faciliter la compréhension des règles qui suivent.

Affouillement du sol : Action de creusement du sol définie à l'article R421-23-f du code de l'urbanisme.

Alignement : Il définit la limite séparative* entre les emprises publiques et fonds privés.

Annexe : Il s'agit d'une construction secondaire dont l'usage et le fonctionnement sont liés à une construction principale. S'ils se situent sur la même unité foncière*, par différence avec le terme « extension* », le volume de l'annexe est indépendant de celui du bâtiment principal.

Carport : Abri couvert et non clos où l'on gare généralement des véhicules.

Construction : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle qu'est sa fonction : abri, cloison, mur, agrandissement, surélévation, etc. Par exemple, un mur de clôture est d'une part, une construction, d'autre part, une limite constitutive de la « demeure* ».

Corps de bâtiment : Gros œuvre en maçonnerie, sans les menuiseries ni la charpente.

Défrichement : Il est défini à l'article L.311-1 du code forestier par toute opération qui a pour effet de supprimer la végétation forestière d'un sol, d'en rendre impossible sa régénération et ainsi de mettre fin à sa destination forestière ou son état boisé. À noter que les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement la destination forestière du sol et ne forment que les annexes indispensables, ne constituent pas un défrichement.

Demeure : S'agissant d'un lieu où l'on habite, la conception architecturale de chaque demeure doit couvrir la totalité de la parcelle, que ce soit par des espaces ouverts (*patios, cloîtres, terrasse, jardin, etc.*) ou des espaces clos constituant ensemble l'habitation. Il s'agit de ne pas limiter les formes bâties des espaces « constructibles » aux seuls besoins immédiats, et d'envisager ainsi leur densification et leur adaptation ; conditions nécessaires pour une évolution durable vers une « urbanité » matérialisée par la continuité progressive des façades au fur et à mesure de la construction des extensions*, des murs et du développement végétal.

Emprise au sol : Elle est constituée de la somme des projections verticales de plusieurs volumes bâtis, au sol, accolés ou non. Elle ne comprend pas les débords de toitures et les modénatures* ou saillies de type balcon, terrasse, etc., sauf tout élément supporté par des poteaux ou des murs, ou encore les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée.

Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la somme des projections au sol des constructions et la surface du terrain ou de « l'unité foncière* ».



Exhaussement du sol : Action de surélévation définie à l'article R.421-23-f du code de l'urbanisme.

Extension : Elle est définie par l'agrandissement d'une enveloppe déjà bâtie. Une extension doit donc nécessairement être contiguë au volume existant, sans nécessairement communiquer directement par une ouverture extérieure. Elle est considérée comme contiguë lorsqu'elle est accolée ou jointe au volume existant par des éléments de corps de bâtiment ou de construction (*auvent, mur, etc.*).

Dans le cas d'une extension en hauteur, il s'agit d'une surélévation.

Fenêtre paysagère : Elle est définie par un point de vue particulier sur le paysage urbain ou rural, à conserver ou à mettre en valeur.

Fond de parcelle : Est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans la plupart des cas, il s'agit de la limite opposée à l'alignement, par distinction des limites latérales du terrain.

Hauteur des constructions : Suivant les prescriptions réglementaires de chacune des zones, le sommet de la construction étant compris au faîtage ou à l'acrotère (*hors antennes, souches de cheminée, etc.*), elle est mesurée au point d'implantation de la construction situé au point le plus haut du sol naturel existant, avant travaux d'exhaussement* ou d'affouillement* nécessaires à la réalisation du projet. Le dépassement de hauteur est ainsi autorisé, suivant la topographie naturelle du site, pour la partie de construction qui s'implante au point le plus bas du terrain.

Limite séparative : Elle désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété, il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère implantées à la cote des sols existants. Ici, par distinction avec « l'alignement » et le « fond de parcelle* », le terme renvoie principalement aux limites latérales entre les différentes propriétés privées riveraines.

Modénature : Traitement ornemental (*proportions, formes, galbe*) de certains éléments en relief ou en creux qui caractérise la façade d'un édifice ; l'étude des modénatures* permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.

Surface de plancher : Elle s'entend comme la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert mesurée selon une hauteur sous plafond supérieur à 1,80 m et calculée à partir du nu intérieur des murs.

Ne sont pas comptés : les toitures-terrasses, les loggias, les balcons, les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin, les vides et trémies des escaliers et ascenseurs, les aménagements pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre, les combles à fonds perdu (*Cf. Article R.112-2 du code de l'urbanisme*).

Toiture-terrasse : Toiture dont aucune pente est supérieure à 6%

Toiture terrasse inaccessible : Toiture-terrasse qui ne peut pas être considérée comme un espace de vie par opposition à une toiture-terrasse ou il serait possible d'accéder et d'y séjourner en toute sécurité (accès par une porte ou une porte-fenêtre et présence d'un garde-corps sur toute la périphérie).



Unité foncière : Elle est considérée par tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Dans le cadre du présent règlement d'urbanisme, celle-ci peut être en partie délimitée par une ou plusieurs zones.

La surface du terrain ou de l'unité foncière est comptée à partir de la surface de la projection horizontale du terrain, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie.

Volume principale : Il correspond au volume le plus important du bâtiment constitué d'un seul tenant.





TITRE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES





Le présent « titre A » précise les dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones. Ces dispositions se fondent sur la prise en compte du patrimoine environnemental de la commune, notamment architectural, urbain et paysager, en recherche du respect du passé pour un développement durable.

D'autre part, au « titre B », les articles 1 à 14 de chacune des zones peuvent indiquer des prescriptions générales et particulières supplémentaires.

Ainsi dispositions réglementaires communes (Cf. Titre A) et dispositions réglementaires particulières ou alternatives (Cf. Titre B) pourront concilier respect du passé et exigences d'un développement répondant durablement à des besoins de formes où vivre diversifiées.

Cette mise en forme est destinée à révéler les dispositions qui s'appliquent communément aux zones et sous-secteurs : UCm et UCf, UE et UE2, UAa et UAb, UG et UG1, UZ, UT, 1AUE, 1AUEz1 et 1AUz2, 1AUAA et 1AUAb, 1AUG et 1AUG1, A et Ah, NPb, ainsi que NPa.

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes.

Nonobstant le présent règlement d'urbanisme communal, l'exercice de certaines activités, certaines constructions*, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations de loi ou règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme. Comme le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux qui s'impose à celui du PLU.

Disposition 1 :	Permis de démolir
------------------------	--------------------------

➤ **Prescription générale :**

- 1.1. Doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir – quelle que soit sa localisation sur l'ensemble du territoire communal - toute destruction partielle ou totale :
 - *de vestiges d'un site archéologique repéré ou mis à jour,*
 - *d'un élément bâti ou ensemble bâti en terre, en pierre ou en bois,*
 - *d'un petit patrimoine tel que croix, puits, four, lavoir, mur de pierre,*
 - *de tout élément bâti de l'agglomération et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que place, placette, placis, venelle, cour ouverte sur espace public.*

Disposition 2 :	Sites archéologiques
------------------------	-----------------------------

L'article 322-2 du Code Pénal, prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

➤ **Prescriptions générales :**

- 2.1. Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier, découverts sur ses terrains.
- 2.2. Tout 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 par ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.



Disposition 3 :	Zones humides
------------------------	----------------------

L'inventaire des zones humides tend vers l'exhaustivité, mais ne peut l'être totalement, notamment en raison du caractère évolutif de ses milieux. L'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas les collectivités et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme.

➤ **Prescription générale :**

3.1. Pour respecter l'obligation de conserver le caractère humide de la zone, sont interdits :

- *Tous les aménagements pouvant entraîner une dégradation du patrimoine biologique et des fonctionnalités des zones humides, en particulier les affouillements*, les exhaussements, les remblais, les déblais, etc.*
- *Les constructions*, sauf passerelles piétonnières.*

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Édifices et aménagements publics ou d'intérêt collectif**

- 3.2. Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques, architecturaux ou environnementaux, comme la création d'une route, sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE et SAGE en vigueur.
- 3.3. Les aménagements et travaux légers, favorables à la restauration des fonctionnalités biologiques ou à l'accueil du public pour la découverte des milieux, sont autorisés, sous réserve de ne pas dégrader lesdites zones humides.

Disposition 4 :	Zones inondables – Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
------------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 4.1. Le champ d'expansion des crues ne devra pas être entravé par des ouvrages, remblaiements ou endiguements qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux, la mise en sécurité des personnes ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- 4.2. À l'intérieur des secteurs reportés au plan et soumis à un risque connu d'inondation, le permis de construire pourra être soumis à des prescriptions particulières et complémentaires si le projet, par sa nature, sa localisation ou ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain ou s'il est susceptible d'engendrer des nuisances pour les occupants ou l'aggravation du caractère inondable du secteur. Ici, une partie du territoire communal est concernée par le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine du Marais de Dol, dont le règlement particulier est annexé au présent règlement de PLU et s'impose à ce celui-ci.

Disposition 5 :	Cours d'eau
------------------------	--------------------

➤ **Prescription générale :**

- 5.1. Des périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux sont définis par une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe du ruisseau. Ces périmètres - hors bâti existant s'il y a - sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.



Disposition 6 :	Essais, biez et canaux
------------------------	-------------------------------

➤ **Prescription générale :**

- 6.1. Afin de permettre le curage et l'entretien des canaux, un droit de passage de 8 m de large à partir de la crête et de chaque côté des cours d'eau est réservé au passage des engins et au dépôt des produits de curage. Des plantations seront tolérées, sous réserve que l'intervalle entre chaque arbre ne soit pas inférieur à 15 m.

Disposition 7 :	Espaces boisés classés
------------------------	-------------------------------

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sur le plan du règlement graphique. Ces haies et boisements sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

➤ **Prescription générale :**

- 7.1. Est 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 repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement* sera rejetée de plein droit.

➤ **Prescription particulière :**

- 7.2. Ne constituent pas un défrichement*, les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur, leur exploitation ou leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et ne forment que les annexes* indispensables.

Disposition 8 :	Plantations, haies bocagères et éléments du paysage repérés
------------------------	--

Les éléments végétaux et paysagers repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, comme entités « à conserver ou à créer » dans le règlement graphique du PLU, sont des éléments de patrimoine paysager.

Ils participent à la mise en forme du territoire communal, en facilitant parfois des continuités écologiques plus vastes. Au cœur de filières économiques diverses, ces entités végétales contribuent également à limiter l'érosion des sols et/ou l'écoulement des eaux de ruissellement, en plus d'offrir des écrans pouvant ralentir la force des vents, protéger les cultures, ou simplement façonner le paysage.

➤ **Prescriptions générales :**

- 8.1. Ne sont pas soumis à déclaration préalable :
- *Les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.*
- 8.2. Sont soumis à déclaration préalable :
- *Tous les défrichements*.*
 - *En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire, ou la surface pour un boisement, au moins équivalent au double de celui arraché.*
 - *Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant ou encore selon les Orientations d'Aménagement et de Programmation, s'il y a.*

➤ **Prescriptions particulières :**

- 8.3. Sur l'ensemble des zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » uniquement, en cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire, d'arbre isolé ou la surface pour un boisement, au moins équivalent à celui arraché.
- 8.4. Des prescriptions complémentaires peuvent s'appliquer. S'il y a, elles sont définies au « titre B » pour chacune des zones.



Disposition 9 :	Liaisons douces et itinéraires de randonnées
------------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 9.1. Les voies et cheminements figurant au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et autres liaisons douces communales ou communautaires reportées au règlement graphique doivent être préservés.
- 9.2. Des continuités doivent être organisées dans les projets d'aménagement de nouveaux quartiers suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'il y a, en pièce n°3.

Disposition 10 :	Couloirs de nuisances sonores des infrastructures routières
-------------------------	--

➤ **Prescriptions générales :**

- 10.1. Les couloirs sonores portés au plan sont définis suivant les modalités de classement exposées dans l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 a classé la RN 176 en voie bruyante de type 2 et les RD155 et RD795 en voies bruyantes de type 4.
- 10.2. À l'intérieur des dits couloirs, qu'ils soient de type 1 à 4, les constructions* neuves ou les rénovations de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, ou celles nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi sur le bruit de 1992 et les arrêtés précités.

Disposition 11 :	Marges de recul liées à la voirie départementale
-------------------------	---

➤ **Prescription générale :**

- 11.1. Les constructions* et installations de toutes natures sont limitées dans lesdites marges de recul portées au plan et suivant le détail associé.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 11.2. La prescription générale peut ne pas ne s'appliquer aux constructions* et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant leur proximité immédiate et aux réseaux d'intérêt public et leurs supports, sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, conformément aux prescriptions règlementaires énoncées au « titre B » de chacune des zones.
- 11.3. Des installations et aménagements pourront toutefois être autorisés à l'intérieur des unités foncières déjà bâties, sous réserve qu'ils ne constituent pas de nuisances ou de dangers pour la sécurité routière.

Disposition 12 :	Risque sismique
-------------------------	------------------------

La Bretagne est classée en zone sismique faible par le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

➤ **Prescription générale :**

- 12.1. Le décret 2010-1254 définit par zone de sismicité à la fois les contraintes de constructions* pour les éléments non structurants des habitations individuelles (*cheminées, balcons, etc.*) et des normes parasismiques à respecter pour les bâtiments recevant du public, de grande hauteur* ou potentiellement à risque (*ICPE, etc.*).



Disposition 13 : Risque mouvement de terrain

La commune peut être ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement du sol lié au cycle « sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement des sols ».

➤ **Prescription générale :**

13.1. Cette contrainte doit être prise en compte par les constructeurs dans le choix des modes constructifs notamment pour les fondations.

Disposition 14 : Lignes de transport d'énergie électrique➤ **Prescription générale :**

14.1. L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité des ouvrages de transport électriques lignes à haute tension définis par arrêté préfectoral du 19 janvier 2017 et mentionnées sur le plan des servitudes d'utilité publique, sont soumis à l'avis du service gestionnaire pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. Les conditions de cette consultation et les dispositions à respecter sont mentionnées, au titre de la servitude I4, en Pièce 5 – Annexe 3 du présent PLU.

Disposition 15 : Canalisations de transport de gaz➤ **Prescription générale :**

15.1. L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz définie par arrêté préfectoral du 19 janvier 2017 et mentionnée sur le plan des servitudes d'utilité publique est subordonnée à l'avis préalable du service gestionnaire. Les conditions de cette consultation et les dispositions à respecter sont mentionnées, au titre de la servitude I3, en Pièce 5 – Annexe 3 du présent PLU.

Disposition 16 : Canalisation d'eau potable ou d'assainissement➤ **Prescription générale :**

16.1. Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée sur le plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

Disposition 17 : Câbles de télécommunications et réseaux radioélectriques➤ **Prescription générale :**

17.1. Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunications ou un espace radioélectrique mentionné sur le plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du service gestionnaire. Les conditions de cette consultation et les dispositions à respecter sont mentionnées en Pièce 5 – Annexe 3 du présent PLU.

Disposition 18 : Points de vue remarquables repérés au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme➤ **Prescription générale :**

18.1. Toute construction ou installation projetée sur une parcelle située aux abords de l'axe d'un point de vue remarquable repéré au plan, ou située dans son champ de visibilité, doit faire l'objet d'une intention particulière quant à son intégration paysagère et architecturale pour ne pas altérer le panorama existant. Dans tous les cas, elle devra participer à la mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti du paysage de Dol-de-Bretagne.





TITRE B

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES





Chapitre I : zones urbanisées

« U »





Chapitre I.1. : zone UC

Zone urbaine centrale

Nota : la zone UC est repérée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. L'ensemble de son contenu (P.ex. quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, etc.) est réparti en deux sous-secteurs indicés respectivement UCm et UCf, pour lesquels des prescriptions règlementaires différentes peuvent s'appliquer.

Certaines parties des sous-secteurs UCf, situées à proximité de la gare, sont repérées au plan au titre de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme imposant une densité minimum pour les logements qui y seraient créés, hors réhabilitation et changement de destination.



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescription générale :

- 1.1. Pour les constructions* nouvelles et les changements de destination, ne sont autorisées que les affectations à usage :
- *D'habitation, dont le logement et l'hébergement.*
 - *De commerce et d'activités de service, dont le commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, à l'exception de l'artisanat et du commerce de gros.*
 - *D'équipements d'intérêts collectifs et services publics, dont les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les établissements d'enseignement, les établissements de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public.*
 - *D'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, dont les bureaux, à l'exception de l'industrie, des entrepôts et des centres de congrès ou d'exposition.*

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités

➤ Prescription générale :

- 2.1. Sont interdits :
- *Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêts collectifs et services publics, aux autres activités du secteur secondaire et tertiaire, à l'exception des sous-destinations visées aux articles 1.1. et 1.2. ci-dessus.*
 - *Les occupations et utilisations liées à l'exploitation agricole et forestière.*
 - *Les affouillements* et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23-f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions* ou d'aménagements publics.*
 - *Le stationnement isolé des caravanes et les terrains destinés au camping ;*
 - *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.*
 - *Les établissements qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone UC.*

➤ Prescription particulière :

- 2.2. Les constructions*, changements de destination et les extensions* des activités existantes à usage d'artisanat ou de commerce de gros, des autres équipements recevant du public et des centres de congrès ou d'exposition peuvent être autorisés, sous réserve de dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant.
- 2.3. En dehors du secteur délimité au règlement graphique au titre du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Pays de Saint-Malo, les activités commerciales sont limitées à 1000 m² de surface de plancher.
- 2.4. Sur l'ensemble de la zone, toute nouvelle construction à usage commerciale doit comprendre au moins un étage à usage d'habitat, de services ou de bureaux.



Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale**➤ Prescription générale :**

- 3.1. Une opération peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UC, incluant les précisions par sous-secteur, qu'il soit désigné par les indices UCm ou UCf.

➤ Prescription particulière :

- 3.2. Sur les secteurs repérés au plan par une ligne crénelée au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le comblement de vitrine ou cellule commerciale est interdit. Par référence au règlement graphique, ces secteurs sont situés :

- *place Toullier,*
- *rue des Ponts,*
- *Grande Rue des Stuarts et à l'angle de la rue Ceinte,*
- *rue Lejampetel,*
- *rue de la Mairie,*
- *place Chateaubriand,*
- *rue des Carmes,*
- *rue de Rennes.*

Les vitrines existantes doivent donc être préservées et seules des opérations de rénovation, de restauration, d'amélioration ou de reconstruction peuvent être autorisées, sous réserve d'observer les prescriptions du présent règlement de PLU et du Règlement Local de Publicité.

Dans le cas d'une reconstruction après démolition, une ou plusieurs vitrines ou cellules commerciales doivent être réimplantées à rez-de-chaussée, en proportion d'au moins 80% du linéaire de la façade totale réimplantée sur rue.

- 3.3. Dans le cas où une opération combine plusieurs destinations et/ou sous-destinations du sol autorisées, l'emprise au sol* maximale autorisée peut être majorée conformément à l'article 9 suivant.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles**➤ Prescription générale :**

- 4.1. Il n'est pas défini de règle.



Article 05 :	Stationnement
---------------------	----------------------

➤ **Prescriptions générales :**

- 5.1.1. Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés et cycles correspondant aux besoins des constructions* ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, y compris pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons, et pour favoriser la déambulation des piétons.
- 5.1.2. Le stationnement peut être réalisé dans le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et des solutions mutualisées.

5.2. Stationnement des véhicules à quatre roues

➤ **Prescriptions générales :**

- 5.2.1. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, sauf en cas d'impossibilité avérée.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 5.2.2. Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État et les résidences universitaires situés à moins de cinq cents mètres de la gare ferroviaire ou routière, il est imposé la réalisation d'un minimum de 0,5 place de stationnement par logement.

5.3. Stationnement des deux-roues

➤ **Prescriptions générales :**

- 5.3.1. Une place de stationnement pour deux-roues équivaut à 1,5 m².
- 5.3.2. Sauf impossibilité technique, le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :
- *Pour les locaux d'habitation, prévoir une place d'au moins 2 m² par logement de 45 m² et plus de surface de plancher*.*
 - *Pour les établissements d'enseignement, prévoir la réalisation d'une aire stationnement pour les deux-roues, cumulée par tranche de cinquante élèves, de :*
 - *10 m² pour les écoles primaires,*
 - *20 m² pour les collèges et lycées,*
 - *12 m² pour les universités et assimilées.*

5.4. Aire de stationnement à l'air libre

➤ **Prescription générale :**

- 5.4.1. Éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

➤ **Prescription particulière :**

- 5.4.2. Il peut être exigé des types de revêtements perméables adéquats : bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, aires de stationnement enherbées, etc.



Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La présente rédaction est complétée par des règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : lesdites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins nouveaux, notamment pour intégrer les mesures d'économie et de production d'énergie.

➤ **Prescriptions générales :**

- 6.1. **Dans le sous-secteur UCm** et en l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, un point des constructions* doit être implanté à l'alignement* des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2. **Dans le sous-secteur UCf** et en l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, un point des constructions* doit être implanté à l'alignement* des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, avec une tolérance de 0 à 3 m en retrait de l'alignement*, sans parallélisme obligé.

➤ **Règles alternatives :**

- 6.3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - *Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m.*
 - *Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction* existante ne respectant pas la règle générale, où l'agrandissement est dans le prolongement de fait, avec une tolérance de plus ou moins 4 m, ou si elle est accolée à la façade opposée à l'alignement ou à l'un des pignons.*
 - *Aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés en retrait d'au moins 1,40 m de l'alignement*, sans parallélisme obligé.*
 - *Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un accès carrossable sur l'alignement* (P.ex. parcelle en drapeau, cœur d'îlot, etc.), un élément de construction* ou de corps de bâtiment* (P.ex. mur, portail, auvent, carport, etc.) doit assurer la continuité du tissu bâti sur rue, dans le prolongement des constructions* avoisinantes, s'il y a.*
 - *Pour la construction* d'un bâtiment annexe* ou d'une extension* du bâtiment principal dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale en tout ou partie.*
 - *Pour la construction d'un bâtiment annexe* à un bâtiment principal* dont implantation ne respecte pas de fait la règle générale, dans ce cas le bâtiment projeté devra s'implanter sur au moins une des limites séparatives conformément à l'article 7 suivant.*
 - *Pour la construction d'une annexe de moins de 12 m² d'emprise au sol et inférieure à 2,60 m de hauteur ou encore la construction d'un carport*, pour lesquels il n'est pas fixé de règle.*
 - *En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.*
 - *En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).*
 - *En cas d'impossibilité technique (assainissement, pylône, etc.).*
 - *En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.*

➤ **Prescriptions particulières :**

- 6.4. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la prescription générale ou les règles alternatives peuvent s'appliquer seulement par rapport à l'un des deux alignements*.



- 6.5. Les bureaux, les commerces de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, s'il y a, sont à implanter en façade des voies principales, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain ou à l'activité (*P.ex. quai de déchargement, aménagement sur cour, etc.*).

▪ **Voies SNCF**

- 6.6. Sauf prescription portée au plan, les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article V de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.
- 6.7. Préalablement à tout projet de clôture ou de construction*, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF.
- 6.8. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ferroviaires.

Simulations à titre indicatif d'implantations possibles des constructions d'après les prescriptions générales, alternatives et particulières précédentes



..../...

Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**➤ Prescriptions générales :**

- 7.1. Lorsque les parcelles présentent un linéaire sur voie inférieur ou égale à 8 m, les constructions* doivent être implantées sur chacune des limites séparatives* latérales.
- 7.2. Lorsque les parcelles présentent un linéaire supérieur à 8 m, les constructions* doivent être au moins implantées sur une limite séparative* latérale. En zone UCf, et pour les seules constructions de plus de 300 m² d'emprise au sol, l'implantation sur une limite séparative* latérale d'une façade, pourra se constater que pour ¼ de sa longueur.
- 7.3. Lorsque les constructions* ne jouxtent pas une des limites séparatives* latérales, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur* du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

➤ Règles alternatives :

- 7.4. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - *Pour la construction d'un bâtiment annexe* ou d'une extension* du bâtiment principal dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale, en tout ou partie.*
 - *Pour la construction d'un bâtiment annexe* de moins de 12 m² d'emprise au sol et inférieur à 2,60 mètres de hauteur ou encore la construction d'un carport*, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.*

➤ Prescriptions particulières :

- 7.5. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
 - *aux extensions* de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation et du couronnement existant, sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative* et sans dépasser sa hauteur* de faite.*
 - *aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).*
 - *en raison d'impératifs architecturaux ou urbanistiques, comme la création d'une venelle, d'une cour ou la mise en valeur d'une façade patrimoniale, il peut être autorisé ou imposé une implantation à 1 m minimum de la limite séparative*.*
- 7.6. Pour permettre la mise en valeur de l'enceinte médiévale, aucune construction* ne doit s'implanter à moins de 3 m de la face extérieure des remparts.
- 7.7. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de plus ou moins 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.
Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux bâtiments antérieurs au XX^e siècle, à structure de bois, de pierres ou de terre, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.) - hors mises en œuvre conformément aux époques des constructions*.

Article 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**➤ Prescription générale :**

- 8.1. Il n'est pas fixé de règle.



Article 09 :	Emprise au sol
---------------------	-----------------------

➤ **Prescription générale :**

- 9.1. **Dans le sous-secteur UCm**, la somme totale des constructions* projetées peut atteindre 100% d'emprise au sol*, toutes destinations et sous-destinations du sol confondues et autorisées à l'article 1 précédent.
- 9.2. **Dans le sous-secteur UCf**, la somme totale des constructions* projetées peut atteindre 80% d'emprise au sol*. Dans le cas où plusieurs destinations ou sous-destinations, autorisées aux articles 1 et 2 précédents sont combinées, l'emprise au sol* maximale cumulée est autorisée jusqu'à 100 %.

Article 10 :	Hauteur des constructions
---------------------	----------------------------------

➤ **Prescriptions générales :**

- 10.1. Afin de préserver les éléments de la cohérence du tissu urbain dense du centre historique de Dol-de-Bretagne, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur* des lignes d'égout et de faîtage des constructions* surélevées, écriées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants, avec un maximum de quatre niveaux (*Rdc+2+combles*).
- 10.2. Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs* des constructions* doivent être déterminées - tout en restant en harmonie avec la morphologie du site - de façon à permettre la préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs* relatives des lignes d'égout et de faîtage.
- 10.3. La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 11,40 mètres, comptés du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, et jusqu'à 14,80 mètres au faîtage, avec un dératellement maximal autorisé du mur de façade sous comble jusqu'à 1,20 m.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 10.4. Lorsque la construction* s'implante dans un espace interstitiel ou lorsqu'il s'agit d'une extension* ou d'une surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur* égale ou intermédiaire à plus ou moins 0,50 m de celle des bâtiments voisins ou du bâtiment existant peut être autorisée ou imposée.
- 10.5. Sauf impossibilité technique (P.ex. cage d'escalier, d'ascenseur, etc.), les hauteurs* maximales des bâtiments annexes* ou des extensions* doivent être plus faibles que celles des volumes principaux, pour ainsi favoriser le jeu des toitures par les décrochements de faîtages et rives de toits.
- 10.6. Les immeubles faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenus dans leurs hauteurs* et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales. Toutefois, pour les immeubles existants à toiture-terrasse ou à toiture à faible pente, il peut être autorisé ou imposé la création d'une toiture assurant leur insertion dans l'ensemble bâti avoisinant.
- 10.7. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (*château d'eau, etc.*) et aux édifices publics en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction* (*mairie, édifice religieux, maison de la culture, etc.*).



Article 11 :	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
---------------------	---

11.1. Tout type de constructions* :➤ **Prescriptions générales :**

- 11.1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par la situation, l'architecture, la dimension 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.
- 11.1.2. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse ou lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou d'habitat collectif.
- 11.1.3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres au caractère patrimonial de Dol-de-Bretagne. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.
- 11.1.4. Sont interdits :
 - *L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).*
 - *Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduis ciments, etc.*
 - *Les couronnements de souche de cheminée en béton.*

➤ **Prescriptions particulières :**▪ **Les volumétries :**

- 11.1.5. La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions* doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur*, le bâtiment principal des secondaires de type extension* ou annexe*.
- 11.1.6. Pour le volume principal, au moins 2 niveaux doivent être déployés en y ajoutant des combles avec dératellement autorisé dans la limite de l'article 10 précédent. Pour un rapport harmonieux, la longueur de la façade doit être prolongée d'au moins 1,5 fois le pignon.
- 11.1.7. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la largeur des pignons du volume principal est limitée à 8 m. Une épaisseur supplémentaire peut être obtenue par l'ajout d'un volume secondaire.
- 11.1.8. La longueur de la façade est limitée à 18 m maximum en suivant le rythme de plusieurs travées. Pour les bâtiments nécessitant plus de surface, il convient de prévoir des décrochements d'au moins 1 m des murs gouttereaux comme des hauteurs* des faîtes.
- 11.1.9. Dans le cas d'un projet d'extension*, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs* de faîte. Ces extensions* doivent être accolées ou engagées au bâtiment principal. Si besoin, elles peuvent être liées par un élément de corps de construction* uniquement couvert.

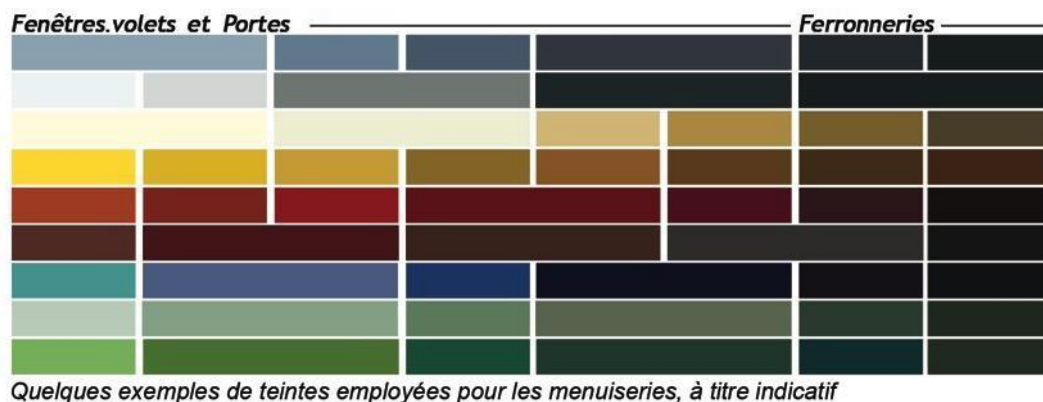
▪ **Ouvertures et lucarnes :**

- 11.1.10. Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- 11.1.11. De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (*P.ex. pour une baie de 1 de large prévoir un minimum d'environ 1,45 m de haut*).
- 11.1.12. Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée. Sur le bâtiment principal, la quantité des vides est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires ou des extensions* moins volumineux.
- 11.1.13. Pour les pignons, ne percer que si nécessaire, sans perturber les répartitions de charges.
- 11.1.14. Pour l'éclairage des combles – si nécessaire – concevoir des lucarnes passantes ou rampantes (*P.ex. de type gerbière ou meunière*) proportionnées au reste des ouvertures. Des solutions différentes peuvent être autorisées pour des impératifs architecturaux justifiés et liés à la nature de la construction* existante (*P.ex. lucarnes à pignon, à guitare, rentrantes, etc.*).
- 11.1.15. Pour l'éclairage des combles – si nécessaire – les châssis encastrés peuvent toutefois être autorisés sur les parties de toitures non visibles depuis l'espace public. Leurs profilés sont alors de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture. Dans la seule zone UCf, les châssis de toiture seront autorisés s'ils sont positionnés dans le tiers inférieur du pan de toiture, si leur nombre est limité (pour rester en proportion avec la toiture et s'intégrer dans la trame des ouvertures de la façade), s'ils sont disposés en pleine toiture sans saillie par rapport au toit (tout système compris) et si leur dimension est réduite (forme rectangulaire plus haute que large d'une surface inférieure à 0,8 m²). Seront formellement interdits : la surélévation des fenêtres de toit, la pose sous la ligne de brisis des toits à la Mansart et la pose de caisson extérieur de volet roulant.

Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- 11.1.16. Pour les baies orientées à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires sans défiguration de l'architecture.
- 11.1.17. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins pourra être exigée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction* existante.
- 11.1.18. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Si les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés sont autorisées, voire imposées, la palette très variée des ocres pourra être privilégiée selon la nature de la construction*.
- 11.1.19. L'usage du blanc pur ou du noir pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries conservées sont de teinte blanche.
- 11.1.20. Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière* et sont à différencier de celles employées pour les unités foncières voisines, de part et d'autre de la propriété.





▪ **Les enseignes :**

- 11.1.21. La conception des enseignes et des devantures commerciales doit préalablement respecter les proportions ou la trame du parcellaire, puis le rythme des ouvertures et la composition générale des façades sur rue (*ouvertures, modénatures*, etc.*).
- 11.1.22. Les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Elles doivent s'harmoniser avec les teintes employées pour le reste des menuiseries, conformément aux articles 11.1.16 à 11.1.20 précédents.
- 11.1.23. **Dans le sous-secteur UCm**, les enseignes en drapeau de type ferronnerie sont à privilégier.

▪ **Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :**

- 11.1.24. La couverture doit s'apparenter à l'une des formes rencontrées dans le centre historique délimité par les sous-secteurs UCm et UCf. Elle doit être à réaliser avec la même qualité que celle des bâtiments de référence de la rue concernée. Elle est ardoisée et les crochets d'ardoise doivent être de teintes sombres.
- 11.1.25. Le matériau employé en couverture sera l'ardoise d'un format approché de l'ordre de 20 x 30 cm environ. La petite tuile plate de pays pourra être utilisée pour les couvertures des bâtiments existants présentant des témoins en place. Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre pourra être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- 11.1.26. Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, l'inclinaison doit être comprise entre 40 et 50°.
- 11.1.27. **Dans le sous-secteur UCm**, les toitures-terrasses sont interdites. **Dans le sous-secteur UCf**, elles sont limitées à 30% de l'emprise au sol* de la construction* concernée, sous réserve d'être enchâssée par au moins deux volumes couverts à deux ou quatre pentes.
- 11.1.28. Les toitures-terrasses inaccessibles sont obligatoirement enherbées.
- 11.1.29. Les couvertures de type fibrociment, plastique, tôles ondulées, tuiles mécaniques sont interdites.

▪ **Capteurs solaires :**

- 11.1.30. En zone UCm, l'application de capteurs solaires ou photovoltaïques est interdite sur les volumes des constructions* principales visibles depuis l'espace public ou accessible au public. Elle peut être autorisée sur les couvertures des volumes d'extensions* et des constructions* annexes*, moins haut que les constructions* principales, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

En zone UCf, l'application de capteurs solaires ou photovoltaïques peut être autorisée sur les volumes des constructions* principales visibles depuis l'espace public ou accessible au public. Dans ce cas les panneaux devront être posés dans le plan de la couverture et non rapportés par-dessus, seul le tiers inférieur de la toiture pourra être équipé et la pose devra conserver le rythme donné par les ouvertures existantes afin d'éviter tout « mitage » et pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés.

- 11.1.31. L'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations. Dans la mesure du possible, ils sont alors à dissimuler depuis l'espace public.
- 11.1.32. Les châssis de capteurs solaires ou photovoltaïques doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

▪ **Antennes et paraboles :**

- 11.1.33. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- 11.1.34. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (*P.ex. gris anthracite, etc.*), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

▪ **Clôtures et portails :**

- 11.1.35. La hauteur* maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,20 m. Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, qu'elle soit minérale à l'alignement* ou en limites séparatives*, ou à dominante végétale en limites séparatives*, comme en fond de parcelle* par exemple.
- 11.1.36. Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués ou fibrociment, ou encore les clôtures uniquement composées de grillage soudé sont interdites.
- 11.1.37. Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- 11.1.38. **Pour les clôtures sur rue et en limite séparative***, elles sont à constituer par :
- *Un mur plein, d'une hauteur* minimale de 0,90 m, en moellons maçonnés (ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction* principale de l'unité foncière* et proches des constructions* avoisinantes. Dans ce cas, une arase inclinée est à réaliser. Elle peut être couverte en ardoises ou en pierres, ou un mur bahut composé d'un muret bas compris entre 0,75 m et 1,20 et surmonté d'une grille ajourée ou non ou d'une palissade en bois d'au moins 1 m. Le cas échéant cette palissade en bois sera constituée d'essences locales, disposées sous forme de lames verticales. L'utilisation de panneaux composites sera formellement interdite.*
 - *Entre chaque unité foncière*, des clôtures de natures et de hauteurs* différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions* ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, il doit être porté le plus grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple.*
 - *S'ils peuvent contenir des éléments de décors ou d'ornement, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture, s'il y a. Ils seront de préférence en ferronnerie ou en bois peint, en évitant l'usage du polychlorure de vinyle (PVC).*
- 11.1.39. **Pour les clôtures en limite séparative***, elles peuvent aussi être constituées par :
- *un mur bahut composé de murets bas et surmontés de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 40 cm de hauteur**



moyenne et il est recommandé l'emploi d'essences locales naturellement durables pour la mise en œuvre des lisses (ex. châtaigner, chêne, etc.).

- *Ou un grillage torsadé et de teinte sombre, englobé dans une haie vive d'essences locales et non résineuses.*

▪ **Compteurs d'électricité et de gaz :**

- 11.1.40. Les compteurs d'électricité et de gaz doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment* ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant bois ou métallique.

▪ **Pompe à chaleur :**

- 11.1.41. L'installation de pompe à chaleur en applique contre les façades sur rue, ou visible depuis l'espace public ou accessible au public est interdite. De manière générale, elle doit être dissimulée :
- *soit encastrée dans le mur et dissimulée par des vantelles ou une grille de type ferronnerie ;*
 - *soit installée dans le comble de l'immeuble ;*
 - *soit disposée dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ;*
 - *soit dissimulée de toute autre manière, pour ne pas être visible depuis l'espace public (P.ex. coffret, etc.).*

11.2. Bâtiments antérieurs au XX^e siècle et de qualité patrimoniale, à structure de terre, de pierre ou de bois :

➤ **Prescriptions générales :**

- 11.2.1. L'ensemble des articles 11.1. précédents s'applique également aux bâtiments anciens, antérieurs au XX^e siècle.
- 11.2.2. Ces bâtiments sont un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer : ils justifient la délimitation et l'inscription de l'ensemble de la zone UC, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Dans la mesure du possible, tout travail sur ce bâti doit :
- *Reprendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction*.*
 - *Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Façades, pignons et murs :**

- 11.2.3. Les rejointoiements sont à exécuter au mortier de chaux et sable de rivière. Les joints en ciment, les joints creux ou en relief, sont interdits.
- 11.2.4. Pour ces constructions*, l'isolation par l'extérieure est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades (P.ex. appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.), sauf application selon les techniques traditionnelles avérées et conformes à l'époque de la construction*.
- 11.2.5. Les enduits doivent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Les teintes proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif et doivent se rapprocher d'un ton d'une valeur légèrement plus sombre que celles des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.
- 11.2.6. Les enduits-ciments restant apparents et les enduits tyroliens (P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.) sont interdits.



11.2.7. Les bardages bois peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer ou d'améliorer l'aspect de la construction* existante. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse, ils doivent être composés de lames d'essences locales, de largeurs variées ou irrégulières, et posées verticalement.

11.2.8. Les bardages métalliques sont interdits.

▪ **Les couvertures sur comble :**

11.2.9. Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré et que l'aspect de la rue en est amélioré.

11.3. Constructions* courantes et neuves

➤ **Prescriptions générales :**

11.3.1. L'ensemble des articles 11.1. précédents s'applique également aux constructions* courantes et neuves.

11.3.2. Les constructions* contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- *De la morphologie des espaces urbanistiques, de la qualité paysagère du lieu et de la configuration des constructions* avoisinantes.*
- *De la topographie du terrain.*
- *De la volumétrie.*
- *Des couleurs et des matériaux.*
- *Des modénatures* et autres éléments architecturaux des constructions* avoisinantes.*

11.3.3. Les constructions* contemporaines faisant l'objet d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion paysagère qualitative au regard des prescriptions précédentes peuvent être autorisées.

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Matériaux apparents :**

11.3.4. Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

▪ **Enduits et bardages :**

11.3.5. Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (*P.ex. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements*).

11.3.6. Les enduits peuvent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Les enduits de substitution doivent avoir toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif



Quelques exemples de teintes employées pour les murs, enduits, bardages et toitures

et doivent se rapprocher d'un ton d'une valeur légèrement plus sombre que celles des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

- 11.3.7. Les enduits-ciments restant apparents, les enduits tyroliens (*P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.*) sont interdits.
- 11.3.8. L'utilisation de bardage bois est recommandée pour les extensions* ou l'isolation par l'extérieur lorsque celle-ci est autorisée. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse, il doit être composé de lames d'essences locales et posées verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières, ou encore composé d'un bardeau bois.

Article 12 :	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 12.1. Pour préserver les arbres existants,
 - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
 - Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.
- 12.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 12.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol* maximale autorisée, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale.
- 12.4. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, éventuellement en alternance avec une couverture végétale suspendue.
- 12.5. Les sols artificiels plantés (*ex. dalle supérieure de sous-sol, couverture des aires de stationnement*) doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

▪ **Protections solaires :**

- 12.6. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sur les constructions* sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

▪ **Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :**

- 12.7. Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et opérations d'aménagement sont obligatoires et doivent être plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.
- 12.8. Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 170 m². Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes en vigueur.



III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 13.2. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers, au regard de la sécurité routière.
- 13.3. Les secteurs d'extension* urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité due à la configuration du terrain et des terrains voisins (ex. parcelles enclavées) – être intégrées aux projets en privilégiant la continuité des voies cyclables ou allées piétonnières plantées.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 13.4. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.
- 13.5. S'il y a, les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre de recul, notamment ceux nécessaires à l'acheminement du matériel de lutte contre l'incendie ou à la collecte des déchets ménagers.
- 13.6. La création des venelles et ruelles, en entaille dans le tissu urbain, peut être autorisée pour promouvoir les déplacements doux, alternatifs à l'automobile.

Article 14 : Desserte par les réseaux

14.1. Eau potable

➤ **Prescription générale :**

- 14.1.1. Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.2. Eaux usées

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).



14.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

14.2.3. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

➤ **Prescription particulière :**

14.2.4. Les rejets des eaux résiduelles industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

14.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

14.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).

14.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **Prescription particulière :**

14.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

14.4.1. En application du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

14.4.2. Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ **Prescription particulière :**

14.4.3. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.





Chapitre I.2. : zone UE

Zone urbaine résidentielle

Nota : la zone UE contient trois sous-secteurs désignés UE, UEz1 et UEz2 pour lesquels des prescriptions règlementaires différentes peuvent s'appliquer.

Les secteurs UEz1 et UEz2 sont complétés de plans de règlement graphique annexés au présent règlement (Cf. Pièce 4.2. – Plans 3/5 et 4/5).

Certains secteurs de la zone UE, situés à proximité de la gare, sont repérés au plan au titre de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme imposant une densité minimum pour les logements qui y seraient créés, hors réhabilitation et changement de destination.



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescription générale :

- 1.1. Pour les constructions* nouvelles et les changements de destination, ne sont autorisées que les affectations à usage :
- *D'habitation, dont le logement et l'hébergement.*
 - *De commerce et d'activités de service, dont le commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de l'artisanat et du commerce de gros.*
 - *D'équipements d'intérêt collectif et services publics, dont les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les établissements d'enseignement, les établissements de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public.*
 - *D'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, dont les bureaux, à l'exception de l'industrie, des entrepôts et des centres de congrès ou d'exposition.*

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités

➤ Prescription générale :

- 2.1. Sont interdits :
- *Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêts collectifs et services publics, aux autres activités du secteur secondaire et tertiaire, à l'exception des sous-destinations visées aux articles 1.1. et 1.2. ci-dessus.*
 - *Les occupations et utilisations liées à l'exploitation agricole et forestière.*
 - *Les affouillements* et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23-f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions* ou d'aménagements publics.*
 - *Le stationnement isolé des caravanes et les terrains destinés au camping ;*
 - *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.*
 - *Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone UE.*

➤ Prescription particulière :

- 2.2. Les constructions*, changements de destination et les extensions* des activités existantes à usage d'artisanat ou de commerce de gros et des autres équipements recevant du public peuvent être autorisés, sous réserve de dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant.
- 2.3. Sur l'ensemble de la zone, toute nouvelle construction à usage commerciale est limitée à 1000 m² de surface de plancher et doit comprendre au moins un étage à usage d'habitat, de services ou de bureaux.



Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale**➤ Prescription générale :**

- 3.1. Une opération unique peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UE.

➤ Prescription générale :

- 3.2. Dans le cas où une opération combine plusieurs destinations et/ou sous-destinations du sol autorisées, l'emprise au sol* maximale autorisée peut être majorée conformément à l'article 9 suivant.
- 3.3. Dans les sous-secteurs délimités au titre de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme et repérés au plan, la densité minimale des logements à créer est imposée suivant la nomenclature reportée sur le règlement graphique.
- 3.4. Dans les sous-secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et repérés au plan, un pourcentage minimal de logements aidés est à répartir suivant la nomenclature reportée sur le règlement graphique.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles**➤ Prescription générale :**

- 4.1. Pour la construction* des logements de type individuel ou individuel groupé, la surface de la parcelle, ou la surface moyenne des parcelles dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ne doit pas excéder 560 m².

➤ Prescription particulière :

- 4.2. La prescription générale ne s'applique pas dans le cas d'une division parcellaire où résulterait un lot inférieur à 230 m², ou dans le cas d'une configuration du lot qui ne permet pas son aménagement (*P.ex. parcelle d'angle, triangulaire, exiguë, espace résiduel, etc.*).

Article 05 : Stationnement**➤ Prescriptions générales :**

- 5.1.1. Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés et cycles correspondant aux besoins des constructions* ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de véhicules et pour favoriser la déambulation des piétons.
- 5.1.2. Le stationnement peut être réalisé dans le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et des solutions mutualisées.



5.2. Stationnement des véhicules à quatre roues

➤ Prescriptions générales :

- 5.2.1. Dans l'ensemble de la zone UE et des sous-secteurs UEz1 et UEz2, pour chaque construction* destinée à la création de locaux d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins deux places de stationnement par logement.

➤ ➤ Prescriptions particulières :

- 5.2.2. Pour les immeubles collectifs et semi-collectifs de plus de 5 logements, le besoin de stationnement est ramené à 1,65 place par logement. *(En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement possède une partie décimale inférieure à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur. En revanche, si le nombre de places de stationnement possède une partie décimale supérieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur).*
- 5.2.3. Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés par prêt aidé de l'État et les résidences universitaires situées à moins de cinq cents mètres de la gare ferroviaire ou routière, il est imposé la réalisation d'un minimum de 0,5 place de stationnement par logement.

5.3. Stationnement des deux-roues

➤ Prescriptions générales :

- 5.3.1. Une place de stationnement pour deux-roues équivaut à 1,5 m².
- 5.3.2. Sauf impossibilité technique, le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :
- Pour les locaux d'habitation, prévoir une place d'au moins 2 m² par logement.
 - Pour le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, il est recommandé une place par tranche de cinq salariés.

5.4. Aire de stationnement à l'air libre

➤ Prescription générale :

- 5.4.1. Éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

➤ Prescription particulière :

- 5.4.2. Il peut être exigé des types de revêtements perméables adéquats : bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, aires de stationnement enherbées, etc.
- 5.4.3. Les aires de stationnement de grande surface pour les véhicules motorisés sont à réaliser en retrait des constructions* à implanter conformément à l'article 6 suivant.



Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La présente rédaction est complétée par des règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : lesdites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins nouveaux, notamment pour intégrer les mesures d'économie et de production d'énergie.

➤ **Prescription générale :**

- 6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, un point des constructions* doit être implanté à l'alignement* des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, avec une tolérance de 0 à 3 m en retrait de l'alignement*, sans parallélisme obligé.
- 6.2. **Dans les sous-secteurs UEz1 et UEz2 uniquement :** les constructions s'implanteront conformément au plan de composition de la ZAC de Maboué annexé au présent règlement.

➤ **Règles alternatives :**

- 6.3. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
- Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m.
 - Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction* existante ne respectant pas la règle générale, où l'agrandissement est dans le prolongement de fait, avec une tolérance de plus ou moins 4,00 m, ou si elle est accolée à la façade opposée à l'alignement ou à l'un des pignons.
 - Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un accès carrossable sur l'alignement* (P.ex. parcelle en drapeau, cœur d'îlot, etc.), un élément de construction* ou de corps de bâtiment* (P.ex. mur, portail, auvent, carport, etc.) doit assurer la continuité du tissu bâti sur rue, dans le prolongement des constructions* avoisinantes, s'il y a.
 - Pour la construction* d'un bâtiment annexe* ou d'une extension* du bâtiment principal dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale en tout ou partie.
 - Pour la construction d'un bâtiment annexe* à un bâtiment principal* dont l'implantation ne respecte pas de fait la règle générale, dans ce cas le bâtiment projeté devra s'implanter sur au moins une des limites séparatives conformément à l'article 7 suivant.
 - Pour la construction d'une annexe de moins de 12 m² d'emprise au sol et inférieure à 2,60 m de hauteur ou encore la construction d'un carport*, pour lesquels il n'est pas fixé de règle.
 - Pour la construction de logements de moins de 30 m² implantés sur des terrains de moins de 200 m².
 - En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
 - En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).
 - En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, etc.
- 6.4. **Dans les sous-secteurs UEz1 et UEz2 uniquement,** des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
 - Dans le cas d'extensions de bâtiments existants, ne respectant pas les cas précédemment évoqués lorsque celles-ci sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.



➤ **Prescriptions particulières :**

- 6.5. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la prescription générale ou les règles alternatives peuvent s'appliquer seulement par rapport à l'un des deux alignements*.
- 6.6. Les bureaux, les commerces de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, s'il y a, sont à implanter en façade des voies principales, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain ou à l'activité (*P.ex. quai de déchargement, aménagement sur cour, etc.*).

▪ **Voies SNCF**

- 6.7. Sauf prescription portée au plan, les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article V de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.
- 6.8. Préalablement à tout projet de clôture ou de construction*, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF.
- 6.9. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ferroviaires.

Simulations à titre indicatif d'implantations possibles des constructions d'après les prescriptions générales, alternatives et particulières précédentes



..../....

Article 07 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 7.1. Lorsque les constructions* ne jouxtent pas une des limites séparatives* latérales, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur* du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.
- 7.2. **Dans les sous-secteurs UEz1 et UEz2 uniquement :** les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou à 1,5 m minimum de celui-ci.
- 7.3. **Dans le sous-secteur UEz2 uniquement :** l'implantation des constructions autres que principales et disjointes de celles-ci (annexes, garages, abris de jardin, etc.), est autorisée sur la ou les limite(s) séparative(s) dès lors que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres.

➤ **Règles alternatives :**

- 7.4. **Dans les sous-secteurs UE, à l'exception d'UEz1 et d'UEz2,** des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - *Pour la construction d'un bâtiment annexe* ou d'une extension* du bâtiment principal dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale, en tout ou partie.*
 - *Pour la construction d'un bâtiment annexe* de moins de 12 m² d'emprise au sol et inférieur à 2,60 mètres de hauteur ou encore la construction d'un carport*, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.*

➤ **Prescriptions particulières :**

- 7.5. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
 - *aux extensions* de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation et du couronnement existant, sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative* et sans dépasser sa hauteur* de faite.*
 - *aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).*
 - *aux logements de moins de 30 m² implantés sur des terrains de moins de 200 m².*
- 7.6. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de plus ou moins 0,3 m peut être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.

Article 08 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 8.1. Sur l'ensemble de la zone UE : il n'est pas fixé de règle, à l'exception du sous-secteur UEz2.
- 8.2. **Dans le sous-secteur UEz2 uniquement :** les constructions annexes nécessaires au stationnement des véhicules, à l'exception des carports, ne doivent pas être accolées aux constructions principales liées aux habitations. Une distance minimale de 1,40 mètre doit ainsi être observée.

Article 09 :	Emprise au sol
---------------------	-----------------------

➤ **Prescription générale :**

- 9.1. La somme totale des constructions* projetées peut atteindre 60% d'emprise au sol* maximale.
- 9.2. Dans le cas où plusieurs destinations ou sous-destinations, autorisées aux articles 1 et 2 précédents, sont combinées, l'emprise au sol* maximale cumulée est autorisée jusqu'à 80%.
- 9.3. **Dans les sous-secteurs UEz1 et UEz2 uniquement :** La somme totale des constructions* projetées peut atteindre 70% d'emprise au sol* maximale.

Article 10 :	Hauteur des constructions
---------------------	----------------------------------

➤ **Prescriptions générales :**

- 10.1. Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs* des constructions* doivent être déterminées - tout en restant en harmonie avec la morphologie du site - de façon à permettre la préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs* relatives des lignes d'égout et de faîtage.
- 10.2. La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 11 mètres, comptés du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, et jusqu'à 14,40 mètres au faîtage, avec un dératellement maximal du mur de façade sous comble recommandé entre 0,80 m à 1,20 m.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 10.3. Lorsque la construction* s'implante dans un espace interstitiel ou lorsqu'il s'agit d'une extension* ou d'une surélévation d'un bâtiment existant accolé à une construction* contiguë, une hauteur* égale ou intermédiaire à plus ou moins 0,50 m de celle des bâtiments voisins ou du bâtiment existant peut être autorisée ou imposée.
- 10.4. Les hauteurs* maximales des bâtiments annexes* ou des extensions* doivent être plus faibles que celles des volumes principaux, pour favoriser ainsi le jeu des toitures par les décrochements de faîtages et rives de toits.
- 10.5. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (*P.ex. château d'eau, etc.*) et aux édifices publics en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction* (*P.ex. mairie, édifice religieux, maison de la culture, etc.*).

Article 11 :	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
---------------------	---

11.1. Tout type de constructions* :

➤ **Prescriptions générales :**

- 11.1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par la situation, l'architecture, la dimension 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.



- 11.1.2. Les constructions* contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site. Il sera tenu le plus grand compte :
- *De la morphologie des espaces urbanistiques, de la qualité paysagère du lieu et de la configuration des constructions* avoisinantes.*
 - *De la topographie du terrain.*
 - *De la volumétrie.*
 - *Des couleurs et des matériaux.*
 - *Des modénatures* et autres éléments architecturaux des constructions* avoisinantes.*
- 11.1.3. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse ou lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou d'habitat collectif ou de logements de moins de 30 m² implantés sur des terrains de moins de 200 m².
- Les constructions* contemporaines faisant l'objet d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion paysagère qualitative au regard des prescriptions précédentes peuvent être autorisées. De manière générale, elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec le site.
- 11.1.4. Sont interdits :
- *L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).*
 - *Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduis ciments, etc.*
 - *Les couronnements de souche de cheminée en béton.*

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Les volumétries :**

- 11.1.5. La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions* doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur*, le bâtiment principal des secondaires de type extension* ou annexe*.
- 11.1.6. Pour un rapport harmonieux, la longueur de la façade peut être prolongée d'au moins 1,5 fois la largeur du pignon.
- 11.1.7. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la largeur des pignons des volumes principaux est limitée à 8 m. Une épaisseur supplémentaire peut être obtenue par l'ajout d'un volume secondaire.
- 11.1.8. La longueur de la façade est limitée à 18 m maximum en suivant le rythme de plusieurs travées. Pour les bâtiments nécessitant plus de surface, il convient de prévoir des décrochements des murs gouttereaux comme des faîtages.
- 11.1.9. Dans le cas d'un projet d'extension*, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements de faîtage. Ces extensions* doivent être accolées ou engagées au bâtiment principal. Si besoin, elles peuvent être liées par un élément de corps de construction* uniquement couvert.

▪ **Matériaux apparents :**

- 11.1.10. Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.



▪ **Enduits et bardages :**

- 11.1.11. Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (*P.ex. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements*).
- 11.1.12. Les enduits peuvent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Les enduits de substitution doivent avoir toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif et doivent se rapprocher d'un ton d'une valeur légèrement plus sombre que celles des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.
- 11.1.13. Les enduits-ciments restant apparents et les enduits tyroliens (*P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.*) sont interdits.

- 11.1.14. L'utilisation de bardage bois est recommandé pour les extensions* ou l'isolation par l'extérieur lorsque celle-ci est autorisée. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère harmonieuse, il doit être composé de lames d'essences locales et posées verticalement. Les lames peuvent être de largeurs variées ou irrégulières.



Quelques exemples de teintes employées pour les murs, enduits, bardages et toitures

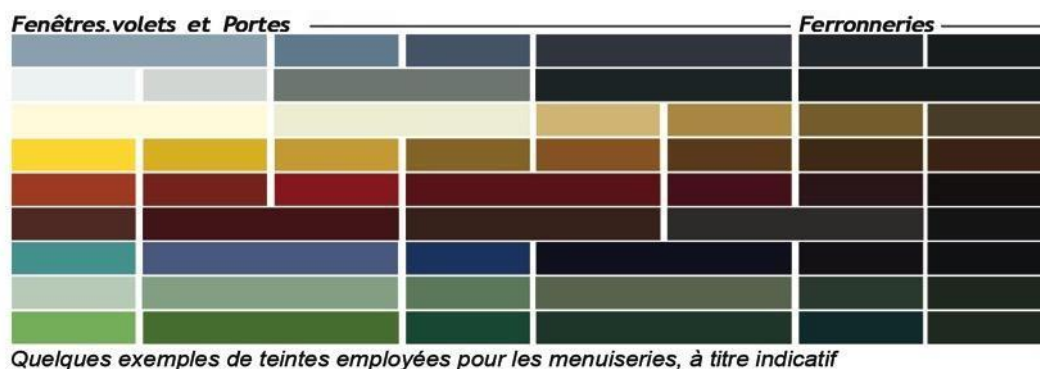
▪ **Ouvertures et lucarnes :**

- 11.1.15. Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme des ouvertures est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- 11.1.16. De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (*P.ex. : pour une baie de 1 m de large prévoir au moins 1,45 m de haut*).
- 11.1.17. Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée. Sur le bâtiment principal, la quantité des vides est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires ou extensions* moins volumineux.
- 11.1.18. Pour l'éclairage des combles, préférez, si possible, des lucarnes aux extrémités alignées sur celles des ouvertures déjà présentes au niveau inférieur. Les châssis encastrés peuvent toutefois être autorisés. Leurs profilés sont alors de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

▪ **Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :**

- 11.1.19. Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires sans défiguration de l'architecture. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

- 11.1.20. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues, des gammes de gris sombres ou de teintes bronze sont autorisées, voire imposées.
- 11.1.21. L'usage de toutes les teintes de blanc pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries conservées sont de teinte blanche.
- 11.1.22. Dans tous, les cas les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière*, voire déclinées dans un camaïeu.



▪ **Les enseignes :**

- 11.1.23. La conception des enseignes et des devantures commerciales doit préalablement respecter les proportions de la façade et le rythme des ouvertures.
- 11.1.24. Les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Elles doivent s'harmoniser avec les teintes employées pour le reste des menuiseries, conformément aux articles 11.1.15 à 11.1.17 précédents.

▪ **Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :**

- 11.1.25. La couverture est généralement ardoisée et à réaliser avec la même qualité que celle des bâtiments de référence de la rue concernée. Les crochets d'ardoise doivent être de teintes sombres. Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre peut être autorisé (*P.ex. acier, cuivre, etc.*), sous réserve d'une justification architecturale.
- 11.1.26. Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation individuelle et dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, l'inclinaison doit être comprise entre 40° et 50°.
- 11.1.27. La surface cumulée des toitures-terrasses est limitée à 40% de l'emprise au sol* de la construction* concernée, sous réserve d'être enchâssée ou accolée à un ou plusieurs volumes couverts à deux ou quatre pentes.
- 11.1.28. Les toitures-terrasses inaccessibles sont obligatoirement enherbées.
- 11.1.29. Les couvertures de type fibrociment, plastique, tôles ondulées, tuiles mécaniques sont interdites.

▪ **Antennes et paraboles :**

- 11.1.30. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics, sauf impossibilité technique.
- 11.1.31. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (*P.ex. gris anthracite, etc.*), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

▪ **Clôtures :**

11.1.32. La hauteur* maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,20 m. Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, qu'elle soit minérale à l'alignement* ou en limites séparatives*, ou à dominante végétale en limites séparatives*, comme en fond de parcelle * par exemple.

11.1.33. Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués ou fibrociment sont interdites.

11.1.34. Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.

11.1.35. **Pour les clôtures sur rue et en limite séparative***, elles sont à constituer par :

- *Un mur plein, d'une hauteur* minimale de 0,90 m, en moellons maçonnés ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction* principale de l'unité foncière* et proche des constructions* avoisinantes. Dans ce cas, une arase inclinée est à réaliser.*
- *Ou, un mur bahut composé d'un muret bas compris entre 0,75 m et 1,20 m et surmonté d'une grille ajourée ou non, ou d'une palissade en bois d'au moins 1 m.*
- *Ou, un muret bas de 0,50 à 0,75 m de hauteur* et surélevé d'une ou plusieurs lisses ou d'une palissade, maintenue par des pilastres jusqu'à 1,20 m de hauteur*, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non résineuses.*
- *Entre chaque unité foncière*, des clôtures de nature et de hauteur* différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions* ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, il doit être porté le plus grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple.*
- *S'ils peuvent contenir des éléments de décors ou d'ornement, les portails doivent être traités sobrement et dans la même unité que le reste de la clôture, s'il y a. Ils seront de préférence en ferronnerie ou en bois peint, en évitant l'usage du polychlorure de vinyle (PVC).*

11.1.36. **Pour les clôtures sur rue, à l'exception des rues principales suivantes : Bd de Normandie, rue de Paris et rue de l'Armée Patton, rue Docteur Gringoire, rue de Dinan, rue Mgr de Hercé, et en limite séparative***, elles peuvent aussi être constituées par :

- *un mur bahut composé de murets bas et surmontés de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 40 cm de hauteur* moyenne et il est recommandé l'emploi d'essences locales naturellement durables pour la mise en œuvre des lisses (ex. châtaigner, chêne, etc.).*
- *Ou un grillage de teinte sombre, englobé dans une haie vive d'essences locales et non résineuses.*

11.1.37. **Dans les sous-secteurs UEz1 et UEz2 uniquement :**

- *Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.*
- *Afin de préserver l'intimité de chacun, la réalisation de joues de protection des façades et terrasses est autorisée. Dans ce cas, elles peuvent être réalisées en bardage bois ou en bardage métallique ajouré si la construction en comporte. Leur hauteur est limitée à 2 mètres maximum et leur longueur est limitée à 5 mètres, mesurée depuis la façade de bâtiment.*

▪ **Les clôtures implantées sur rue :**

- *De manière générale, lorsqu'elles ne sont pas uniquement végétales, leurs teintes doivent être en accord avec celles utilisées pour la construction, et les portails et portillons devront être en accord avec le type de clôture choisie. Elles sont à constituer par :*



- Un muret enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.
 - Ou une haie arbustive, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la haie peut être doublée d'une clôture ajourée en bois ou métallique et peut reposer sur un soubassement de 0,20 m maximum, l'ensemble ne pouvant excéder 1,50 m. Si la clôture est de type grillage, elle sera implantée en retrait de 1 mètre.
- **Les clôtures implantées sur les limites nord, ouest et est des lots situés en limites de coulées vertes indiquées aux plans 3.5, 4.5 et 5.5 annexés au présent règlement (Cf. Pièce 4 - règlement graphique), sont à constituer par :**
 - Une haie de type ornemental, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Dans ce cas, la haie peut être doublée d'un grillage, ou de ganivelles, implantés en retrait de 1 mètre et d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.
 - **Les clôtures implantées sur les limites sud des lots situés en limites de coulées vertes indiquées aux plans 3.5, 4.5 et 5.5 annexés au présent règlement (Cf. Pièce 4 - règlement graphique), sont à constituer par :**
 - Une haie de type bocagère, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Cette haie arbustive peut être doublée d'une clôture ou d'un pare-vues implanté en retrait de 1 mètre et d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
 - **Les clôtures implantées sur les limites séparatives entre deux propriétés privées sont à constituer par :**
 - Une haie vive, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Cette haie peut être doublée ou non d'un grillage rigide ou souple plastifié vert, noir ou gris, de claustras bois ou de menuiseries bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. En cas de soubassement maçonné, il ne peut excéder 0,20 m.
- **Compteurs d'électricité et de gaz :**

11.1.38. Les compteurs d'électricité et de gaz doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment* ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant bois ou métallique.
 - **Boîtes aux lettres :**

11.1.39. Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment* ou des murs de clôture. Les boîtes aux lettres en débord sur la rue sont à éviter, dans la mesure du possible.
 - **Capteurs solaires :**

11.1.40. Les capteurs solaires sont autorisés à condition que leur pose garantisse une bonne intégration architecturale et paysagère :

Les panneaux et leurs cadres de bordure seront de la même couleur que la toiture, non brillants et seront posés dans le plan de la couverture et non rapportés par-dessus.

La pose des panneaux devra conserver le rythme donné par les ouvertures existantes afin d'éviter tout mitage et pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés.

Les implantations en bandeau seront privilégiées en évitant absolument les formes en U, en L, en T, en H ou en escalier.

Une bande de 20 cm au minimum restera libre à partir de chacune des 4 extrémités du pan de toit, à savoir : à droite et à gauche du versant, à partir de la ligne de faîtage, de la gouttière et/ou des vélux.

Article 12 :	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 12.1. Pour préserver les arbres existants,
- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
 - Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.
- 12.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 12.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol* maximale autorisée, un minimum de 30% de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale.
- 12.4. **Dans les sous-secteurs UEz1 et UEz2 uniquement :** les constructeurs devront réaliser des espaces libres selon les pourcentages suivants :
- Pour les lots individuels : 30%
 - Pour les opérations groupées (individuel) et logements collectifs : 20%
 - Pour les activités de commerces ou de services : 20%
- 12.5. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, éventuellement en alternance avec une couverture végétale suspendue.

▪ **Protections solaires :**

- 12.6. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sur les constructions* sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

▪ **Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :**

- 12.7. Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et opérations d'aménagement sont obligatoires et doivent être plantées d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.
- 12.8. Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 170 m². Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes en vigueur.



III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ Prescriptions générales :

- 13.1. Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 13.2. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers, au regard de la sécurité routière.
- 13.3. Les secteurs d'extension* urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement être intégrées aux projets en privilégiant les voies cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale ou bâtie.

➤ Prescriptions particulières :

- 13.4. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.
- 13.5. S'il y a, les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre de recul, notamment ceux nécessaires à l'acheminement du matériel de lutte contre l'incendie ou à la collecte des déchets ménagers.
- 13.6. La création de venelles et ruelles, en entaille dans le tissu urbain, peut être autorisée pour promouvoir les déplacements doux, alternatifs à l'automobile.

Article 14 : Desserte par les réseaux

14.1. Eau potable

➤ Prescription générale :

- 14.1.1. Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.2. Eaux usées

➤ Prescriptions générales :

- 14.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- 14.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.



14.2.3. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

➤ **Prescription particulière :**

14.2.4. Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

14.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

14.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).

14.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle - et au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **Prescription particulière :**

14.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

14.4.1. En application du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

14.4.2. Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ **Prescription particulière :**

14.4.3. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.



Chapitre I.4. : zone UA

Zone urbaine d'activités

Nota : la zone UA est composée de deux sous-secteurs indicés respectivement UAa et UAb, pour lesquels des prescriptions réglementaires différentes peuvent s'appliquer.



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescriptions générales :

- 1.1. **Dans le sous-secteur UAa**, pour les constructions* nouvelles et les changements de destination, ne sont autorisées que les affectations à usage :
- *De commerce et d'activités de service, dont le commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'artisanat, le commerce de gros, et l'hébergement hôtelier et touristique, à l'exception des cinémas.*
 - *D'équipements d'intérêt collectif et services publics, dont les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les établissements de santé et d'action sociale, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et des autres équipements recevant du public, à l'exception, des établissements d'enseignement, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs.*
 - *D'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, dont les bureaux, l'industrie, les entrepôts et les centres de congrès ou d'exposition.*
- 1.2. **Dans le sous-secteur UAb**, pour les constructions* nouvelles et les changements de destination, ne sont autorisées que les affectations à usage :
- *De commerce et d'activités de service, dont les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'artisanat, à l'exception du commerce de détail, du commerce de gros, de la restauration, des cinémas, et de l'hébergement hôtelier et touristique.*
 - *D'équipements d'intérêts collectifs et services publics, dont les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilées, des établissements de santé et d'action sociale, et des autres équipements recevant du public, des établissements d'enseignement, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs.*
 - *D'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, dont les bureaux, l'industrie, les entrepôts à l'exception des centres de congrès ou d'exposition.*

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités

➤ Prescription générale :

- 2.1. Sont interdits :
- *Les occupations et utilisations du sol non liées aux commerces et activités de service, aux équipements d'intérêts collectifs et services publics, aux autres activités du secteur secondaire et tertiaire, à l'exception des sous-destinations visées aux articles 1.1. et 1.2. ci-dessus.*
 - *Les occupations et utilisations liées à l'exploitation agricole et forestière.*
 - *Les affouillements* et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23-f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions* ou d'aménagements publics.*
 - *Le stationnement isolé des caravanes et les terrains destinés au camping.*



➤ **Prescription particulière :**

- 2.2. Peuvent être autorisés sous réserve de ne pas nuire au développement de la zone et des occupations du sol autorisées à l'article 1 précédent :
- *L'aménagement et l'extension* des habitations existantes à usage de logement dans la limite de l'article 9.*
 - *Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, sous réserve de prévoir des dispositions visant à limiter l'impact sur l'environnement.*
- 2.3. Sur l'ensemble de la zone, la création de galeries marchandes est interdite.
- 2.4. Dans les secteurs délimités au règlement graphique au titre du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Pays de Saint-Malo :
- *La surface de plancher minimale des bâtiments liés au commerce est de 600 m².*
 - *La surface de plancher maximale des bâtiments liés au commerce est de 4500 m².*
- 2.5. En dehors des secteurs délimités au règlement graphique au titre du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Pays de Saint-Malo, les activités commerciales sont limitées à 1000 m² de surface de plancher.

Article 03 :	Mixité fonctionnelle et sociale
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 3.1. Une opération unique peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UA.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 :	Superficie des terrains constructibles
---------------------	---

➤ **Prescription générale :**

- 4.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 05 :	Stationnement
---------------------	----------------------

➤ **Prescriptions générales :**

- 5.1. Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés et cycles correspondant aux besoins des constructions* ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de véhicules et pour favoriser la déambulation des piétons. Le stationnement peut être réalisé dans le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et des solutions mutualisées.

5.2. Stationnement des véhicules à quatre roues

➤ **Prescriptions générales :**

5.2.1. Une place de stationnement pour véhicules motorisés équivaut à 25 m², accès compris.

5.2.2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :

- *Pour chaque construction* ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins une place de stationnement par hébergement.*
- *Pour les constructions* à usage de bureaux des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, prévoir la réalisation d'une place de stationnement par tranche - complète ou non - de 40 m² de surface de plancher*.*
- *Pour les constructions* à usage d'industrie et d'artisanat, prévoir la réalisation d'une place de stationnement par tranche - complète ou non - de 80 m² de surface de plancher*. Il convient d'ajouter au calcul les surfaces de stationnement nécessaires aux camions et aux autres véhicules utilitaires.*
- *Pour les constructions* à usage de commerce de détail et de gros, prévoir : Une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher* pour les commerces de moins de 100 m².*
- *Une place de stationnement par tranche - complète ou non - de 40 m² de surface de plancher* pour les commerces de 100 à 1000 m².*
- *Une place de stationnement par tranche - complète ou non - de 30 m² de surface de plancher* pour les commerces de 1000 m² et plus.*
- *Pour les constructions* à usage d'hébergement hôtelier, prévoir la réalisation d'une place de stationnement par chambre ou par unité d'hébergement.*
- *Pour tous les autres usages autorisés, le nombre de places doit être défini en fonction des effectifs et de la capacité d'accueil des usagers.*

➤ **Prescriptions particulières :**

5.2.3. Dans le cas de transformation, d'extension* ou de changement d'affectation des constructions* existantes, seul le calcul des besoins supplémentaires nécessités par l'opération est à prendre en compte, sans résorption, le cas échéant, du déficit existant.

5.3. Stationnement des deux-roues

➤ **Prescriptions générales :**

5.3.1. Une place de stationnement pour deux-roues équivaut à 1,5 m².

5.3.2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :

- *Pour les locaux d'habitation, prévoir une place d'au moins 2 m² par hébergement.*
- *Pour tous les autres usages autorisés, il est recommandé, pour les visiteurs, de prévoir une place par tranche de 100m² de surface de plancher* et de prévoir un nombre de places de stationnements deux roues, pour les salariés, en rapport avec le nombre de salariés envisagé.*

5.4. Aire de stationnement à l'air libre

➤ **Prescription générale :**

5.4.1. Les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre doivent être conçus avec une proportion de végétaux favorisant leur insertion dans le paysage environnant et offrant



des parties ombragées en période estivale. Conformément à l'article 12 suivant, ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

➤ **Prescription particulière :**

5.4.2. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement de grande surface pour les véhicules motorisés sont à réaliser en retrait des constructions* à planter conformément à l'article 6 suivant. Leur impact visuel doit en être limité depuis les espaces publics.

➤ **Recommandation :**

5.4.3. Le traitement des stationnements doit préférentiellement être opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbre de moyenne tige.

Article 06 :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
---------------------	---

La présente rédaction est complétée par des règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : lesdites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins nouveaux, notamment pour intégrer les mesures d'économie et de production d'énergie.

➤ **Prescription générale :**

6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions* doivent être implantées à 5 m ou plus de l'alignement* des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

➤ **Règles alternatives :**

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées, voir imposées, dans les cas suivants :

- *Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 m, sans restreindre le retrait imposé par la prescription générale.*
- *Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction* existante ne respectant pas la règle générale, où l'agrandissement est dans le prolongement de fait, avec une tolérance de plus ou moins 3,60 m, sans restreindre le retrait imposé par la prescription générale.*
- *En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.*
- *En fonction d'impératif lié à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).*
- *En cas d'impossibilité technique (assainissement, pylône, etc.).*
- *En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, etc.*

➤ **Prescriptions particulières :**

6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la prescription générale peut s'appliquer seulement par rapport à l'un des deux alignements*.

6.4. Les bureaux, les commerces de détail et de gros, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, s'il y a, sont à planter en façade des voies principales, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain ou à l'activité (P.ex. quai de déchargement, aménagement sur cour, etc.).



▪ **Voies SNCF**

- 6.5. Sauf prescription portée au plan, les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article V de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.
- 6.6. Préalablement à tout projet de clôture ou de construction*, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF.
- 6.7. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ferroviaires.

Article 07 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 7.1. Les constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives*, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
- 7.2. Lorsque les constructions* ne jouxtent la ou les limites séparatives* latérales, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur* du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 3 m.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 7.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
 - *aux extensions* de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante, sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative*.*
 - *aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).*
- 7.4. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de plus ou moins 0,3 m peut être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.

Article 08 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 8.1. S'ils ne représentent pas l'extension* d'un ou plusieurs bâtiments existants, les bâtiments à édifier doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 5 m.

Article 09 :	Emprise au sol
---------------------	-----------------------

➤ **Prescription générale :**

- 9.1. La somme totale des constructions* projetées peut atteindre 80% d'emprise au sol* maximale.

➤ **Prescription particulière :**

- 9.2. La somme des extensions* et constructions* annexes* projetées aux habitations existantes à usage de logement, comptée à la date de la 1^{re} approbation du présent PLU, est limitée à 40 m² d'emprise au sol*.



Article 10 : Hauteur des constructions➤ **Prescriptions générales :**

10.1. La hauteur* maximale des constructions* comptée du sol naturel au faîtage est limitée à 12 m et à 9,50 m lorsqu'elle est comptée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère.

➤ **Prescriptions particulières :**

10.2. Pour l'amélioration ou l'extension* des constructions* existantes à usages de logements, la hauteur* maximale autorisée est limitée à 5,80 m comptés du sol naturel à l'acrotère ou à 9,20 m si elle est comptée du sol naturel au faîtage, avec dératellement autorisé jusqu'à 0,8 m.

10.3. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (*château d'eau, etc.*) et aux édifices publics en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction* (*mairie, édifice religieux, maison de la culture, etc.*).

Article 11 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**11.1. Tout type de constructions* :**➤ **Prescriptions générales :**

11.1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par la situation, l'architecture, la dimension 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.

11.1.2. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse. Les constructions* contemporaines faisant l'objet d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion paysagère qualitative peuvent donc être autorisées. De manière générale, elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec le site.

11.1.3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.4. De manière générale, les bâtiments et clôtures doivent être de conception simple et réalisés avec des matériaux de bonne qualité, favorisant l'insertion des constructions* avec l'environnement proche et immédiat.

11.1.5. Sont interdits :

- *L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).*
- *Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduis ciments, etc.*



➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Matériaux apparents :**

- 11.1.6. Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

▪ **Enduits et bardages :**

- 11.1.7. Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (*P.ex. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements*).
- 11.1.8. Les enduits-ciments restant apparents et les enduits tyroliens (*P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.*) sont interdits.
- 11.1.9. Si l'utilisation des bardages en acier peut être autorisée, la pose de bardage bois est recommandé, notamment pour les extensions* ou l'isolation par l'extérieur. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère harmonieuse, il doit être composé de lames d'essences locales et posées verticalement.
- 11.1.10. Les teintes proposées pour les enduits et bardages sont à indiquer dans le dossier déclaratif et doivent être discrètes dans l'environnement. Dans la mesure où un projet architecturé l'exige, l'application ponctuelle ou parcimonieuse de teintes vives peut être autorisée.

▪ **Ouvertures et lucarnes :**

- 11.1.11. Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée entre elles et à la volumétrie générale du bâtiment. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires moins volumineux.
- 11.1.12. Pour l'éclairage des combles des constructions* existantes à usage de logement, les profilés des châssis encastrés, s'il y a, doivent être de teinte sombre, proche de celle du matériau de couverture.

▪ **Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :**

- 11.1.13. Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires sans défiguration de l'architecture.
- 11.1.14. Les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues, des gammes de gris sombres ou de teintes bronze sont autorisées, voire imposées. Dans tous les cas les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière*, voir déclinées dans un camaïeu.
- 11.1.15. L'usage du blanc pur est interdit.

▪ **Les enseignes :**

- 11.1.16. La conception des enseignes et des devantures commerciales doit préalablement respecter les proportions de la façade et le rythme des ouvertures. Elles doivent notamment s'intégrer à l'environnement proche et immédiat, sans impact visuel nuisible sur le paysage.
- 11.1.17. Les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Elles doivent s'harmoniser avec les teintes employées pour le reste des menuiseries.



▪ **Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :**

- 11.1.18. La toiture des constructions* projetées sera traitée à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 20 et 40°. Cette prescription ne s'applique pas à l'édification d'un volume d'un seul tenant dont l'emprise au sol* est supérieure ou égale à 2 000 m².
- 11.1.19. Les couvertures sont de teinte ardoisée. Celles de type tuiles mécaniques sont interdites.
- 11.1.20. Les toitures-terrasses sont autorisées en faible proportion, dans ce cas, elles doivent être enchâssées ou accolées à un ou plusieurs volumes bâtis eux-mêmes couverts par un double-pente. Pour les toitures-terrasses inaccessibles, il est fortement recommandé de les enherber.

▪ **Clôtures :**

- 11.1.21. La hauteur* maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,20 m. Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur. Sauf à ce que la nécessité d'un projet architecturé le démontre, elles doivent être d'un style simple et composé de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Des solutions différentes peuvent néanmoins être autorisées pour les besoins avérés de la protection du site ou de la sécurité des personnes, où la hauteur* pourra être supérieure à 2,20 m.
- 11.1.22. Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- 11.1.23. Dans tous les cas, les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués ou fibrociment sont interdites. Les clôtures uniquement composées de grillage torsadé ou soudé doivent être de teintes sombres et doublées d'une haie vive d'essences locales non résineuses.
- 11.1.24. S'ils peuvent contenir des éléments de décors ou d'ornement, les portails à dimensionner selon les besoins doivent être traités sobrement et dans la même unité que le reste de la clôture et du bâtiment. Ils seront de préférence en ferronnerie ou en bois peint, en évitant l'usage du polychlorure de vinyle (PVC).
- 11.1.25. Comme pour les menuiseries, volets extérieurs et les portes de garage, l'usage du blanc pur est interdit pour les clôtures, portails et portillons.

▪ **Compteurs d'électricité et de gaz :**

- 11.1.26. Les compteurs d'électricité et de gaz doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, ou des éléments de corps de bâtiment* ou des clôtures, en des emplacements appropriés.

Article 12 :	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 12.1. Pour préserver les arbres existants,
 - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
 - Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.
- 12.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 12.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol* maximale autorisée, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale.
- 12.4. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

▪ **Protections solaires :**

- 12.5. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sur les constructions* sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

▪ **Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :**

- 12.6. Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et opérations d'aménagement sont obligatoires et doivent être plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.
- 12.7. Hors aires de stationnement à l'air libre, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m². Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes en vigueur.



III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ Prescriptions générales :

- 13.1. Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 13.2. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers, au regard de la sécurité routière.
- 13.3. Les secteurs d'extension* urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent être obligatoirement intégrées aux projets en privilégiant la continuité des voies cyclables ou allées piétonnières plantées.

➤ Prescriptions particulières :

- 13.4. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.
- 13.5. S'il y a, les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre de recul, notamment ceux nécessaires à l'acheminement du matériel de lutte contre l'incendie ou à la collecte des déchets ménagers.
- 13.6. L'autorisation d'aménagement du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Article 14 : Desserte par les réseaux

14.1. Eau potable

➤ Prescription générale :

- 14.1.1. Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.2. Eaux usées

➤ Prescriptions générales :

- 14.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- 14.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire



départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

- 14.2.3. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.2.4. Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- 14.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).

- 14.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle - et au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.4.1. En application du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- 14.4.2. Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.4.3. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.



Chapitre I.5. : zone UG

Zone urbaine d'équipements



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescriptions générales :

- 1.1. Sont admis sur l'ensemble de la zone, les améliorations, extensions* et constructions* à usage :
- *D'équipements d'intérêts collectifs et services publics, dont les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, des établissements de santé et d'action sociale, des salles d'arts et de spectacle, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public.*
 - *D'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, dont les centres de congrès ou d'exposition, à l'exception de l'industrie, des entrepôts, des bureaux.*
 - *De commerce et d'activités de service, dont les cinémas, la restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception, à l'exception de l'artisanat et commerce de détail, du commerce de gros, de l'hébergement hôtelier et touristique.*

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités

➤ Prescription générale :

- 2.1. Sont interdits :
- *Les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêts collectifs et services publics, aux commerces et d'activités de service, aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception des sous-destinations visées aux articles 1.1. et 1.2. ci-dessus.*
 - *Les affouillements* et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23-f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions* ou d'aménagements publics.*
 - *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant à l'aire libre.*

➤ Prescription particulière :

- 2.2. Peuvent être autorisés sous réserve d'être liées aux sous-destinations définies à l'article 1, les constructions* à usage :
- *D'hébergement des établissements d'enseignement.*
 - *D'hébergement pour le gardiennage, lorsque la présence humaine est continuellement nécessaire.*
- 2.3. Dans le sous-secteur UG1 seul est autorisé l'aménagement des aires de stationnement automobile, ainsi que des cheminements piétonniers.



Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale➤ **Prescription générale :**

3.1. Il n'est pas fixé de règle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles➤ **Prescription générale :**

4.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 05 : Stationnement➤ **Prescriptions générales :**

- 5.1. Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés et cycles correspondant aux besoins des constructions* ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de véhicules et pour favoriser la déambulation des piétons.
- 5.2. Le stationnement peut être réalisé dans le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et les solutions mutualisées.

5.3. Stationnement des véhicules à quatre roues➤ **Prescriptions générales :**

- 5.3.1. Une place de stationnement pour véhicules motorisés équivaut à 25 m², accès compris.
- 5.3.2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :
 - *Pour chaque construction* ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins une place de stationnement par hébergement.*
 - *Pour tous les autres usages autorisés, le nombre de places doit être défini en fonction des effectifs et de la capacité d'accueil des usagers. Il est recommandé la réalisation d'au minimum une place de stationnement par tranche de cinq usagers.*

5.4. Stationnement des deux-roues➤ **Prescriptions générales :**

- 5.4.1. Une place de stationnement pour deux-roues équivaut à 1,5 m².
- 5.4.2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :
 - *Pour les locaux d'habitation, prévoir une place d'au moins 2 m² par hébergement.*
 - *Pour tous les autres usages autorisés, il est recommandé, pour les visiteurs, de prévoir une place par tranche de 50m² de surface de plancher* et de prévoir un nombre de places de stationnements deux roues, pour les salariés, en rapport avec le nombre de salariés envisagé.*



5.5. Aire de stationnement à l'air libre

➤ Prescription générale :

5.5.1. Les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre doivent être conçus avec une proportion de végétaux favorisant leur insertion dans le paysage environnant et offrant des parties ombragées en période estivale. Conformément à l'article 12 suivant, ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, éventuellement en alternance avec une couverture végétale suspendue.

➤ Prescription particulière :

5.5.2. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement de grande surface pour les véhicules motorisés sont à réaliser en retrait des constructions* à implanter conformément à l'article 6 suivant. Leur impact visuel doit en être limité depuis les espaces publics.

Article 06 :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
---------------------	---

La présente rédaction est complétée par des règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : lesdites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins nouveaux, notamment pour intégrer les mesures d'économie et de production d'énergie.

➤ Prescription générale :

6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions* doivent être implantées à 1,40 m ou plus de l'alignement* des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

➤ Règles alternatives :

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées, voir imposées, dans les cas suivants :

- *Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m, sans restreindre le retrait imposé par la prescription générale.*
- *Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction* existante ne respectant pas la règle générale, où l'agrandissement est dans le prolongement de fait, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 m, sans restreindre le retrait imposé par la prescription générale.*
- *En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.*
- *En fonction d'impératif lié à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).*
- *En cas d'impossibilité technique (assainissement, pylône, etc.).*
- *En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, etc.*

➤ Prescriptions particulières :

6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la prescription générale peut s'appliquer seulement par rapport à l'un des deux alignements*.



▪ **Voies SNCF**

- 6.4. Sauf prescription portée au plan, les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article V de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.
- 6.5. Préalablement à tout projet de clôture ou de construction*, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF.
- 6.6. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ferroviaires.

Article 07 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 7.1. Les constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives*, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
- 7.2. Lorsque les constructions* ne jouxtent la ou les limites séparatives* latérales, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur* du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 7.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
 - *aux extensions* de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante, sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative*.*
 - *aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).*
- 7.4. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de plus ou moins 0,3 m peut être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.

Article 08 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 8.1. S'ils ne représentent pas l'extension* d'un ou plusieurs bâtiments existants, les bâtiments à édifier doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 5 m.

Article 09 :	Emprise au sol
---------------------	-----------------------

➤ **Prescription générale :**

- 9.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 10 :	Hauteur des constructions
---------------------	----------------------------------

➤ **Prescription générale :**

10.1. La hauteur* maximale des constructions* comptée du sol naturel au faîtage est limitée à 12 m et jusqu'à seulement 8 m lorsqu'elle est comptée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère.

➤ **Prescription particulière :**

10.2. La prescription générale ci-dessus peut ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (*château d'eau, etc.*) et aux édifices publics en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction* (*mairie, édifice religieux, maison de la culture, etc.*).

Article 11 :	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
---------------------	---

11.1. Tout type de constructions* :

➤ **Prescriptions générales :**

11.1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par la situation, l'architecture, la dimension 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.

11.1.2. Les constructions* contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site. Il sera tenu le plus grand compte :

- *De la morphologie des espaces urbanistiques, de la qualité paysagère du lieu et de la configuration des constructions* avoisinantes.*
- *De la topographie du terrain.*
- *De la volumétrie.*
- *Des couleurs et des matériaux.*
- *Des modénatures* et autres éléments architecturaux des constructions* avoisinantes.*

11.1.3. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse. De manière générale, elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec le site.

11.1.4. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.5. De manière générale, les bâtiments et clôtures doivent être de conception simple et réalisés avec des matériaux de bonne qualité, favorisant l'insertion des constructions* avec l'environnement proche et immédiat.



11.1.6. Sont interdits :

- *L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).*
- *Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciments, etc.*
- *L'usage du blanc pur appliqué sur les menuiseries, enduits et bardages.*

➤ **Prescriptions particulières :**

11.1.7. Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

▪ **Enseignes :**

11.1.8. La conception des enseignes et des devantures commerciales doit préalablement respecter les proportions de la façade et le rythme des ouvertures. Elles doivent notamment s'intégrer à l'environnement proche et immédiat, sans impact visuel nuisible sur le paysage.

11.1.9. Les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Elles doivent s'harmoniser avec les teintes employées pour le reste des menuiseries.

▪ **Compteurs d'électricité et de gaz :**

11.1.10. Les compteurs d'électricité et de gaz doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, ou des éléments de corps de bâtiment* ou des clôtures, en des emplacements appropriés dans la mesure du possible.

Article 12 :**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**➤ **Prescriptions générales :**

12.1. Pour préserver les arbres existants,

- *Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.*
- *Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.*

12.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

➤ **Prescriptions particulières :**

12.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol* maximale autorisée, un minimum de 25% de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

12.4. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

▪ **Protections solaires :**

12.5. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sur les constructions* sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.



III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 13.2. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers, au regard de la sécurité routière.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 13.3. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.
- 13.4. L'autorisation d'aménagement du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Article 14 : Desserte par les réseaux

14.1. Eau potable

➤ **Prescription générale :**

- 14.1.1. Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.2. Eaux usées

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- 14.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- 14.2.3. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.2.4. Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.



14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 14.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).
- 14.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle - et au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.4.1. En application du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- 14.4.2. Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.4.3. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Chapitre I.6. : zone UT

Zone ferroviaire



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**Article 01 : Destinations et sous-destinations****➤ Prescription générale :**

1.1. Sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité ferroviaire :

- *Les équipements d'intérêts collectifs et services publics, dont les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et des autres équipements recevant du public, à l'exception, des établissements de santé et d'action sociale, des établissements d'enseignement, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs.*
- *Le commerce et les activités de service, dont le commerce de détail, la restauration, les autres activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de l'artisanat, du commerce de gros, de l'hébergement hôtelier et touristique, et des cinémas.*
- *Les aires de stationnement ouvertes au public*
- *D'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, dont les bureaux, les entrepôts à l'exception de l'industrie et des centres de congrès ou d'exposition.*

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités**➤ Prescription générale :**

2.1. Sont interdits :

- *Les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêts collectifs et services publics, aux commerces et activités de service, aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l'exception des sous-destinations visées aux articles 1.1. et 1.2. ci-dessus.*

➤ Prescription particulière :

2.2. Peuvent être autorisés sous réserve de ne pas nuire au développement de la zone et des occupations du sol autorisées à l'article 1 précédent :

- *Les reconstructions après sinistres nonobstant l'application des articles 3 à 14 du présent chapitre.*

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale**➤ Prescription générale :**

3.1. Il n'est pas fixé de règle.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

➤ **Prescription générale :**

4.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 05 : Stationnement

➤ **Prescriptions générales :**

5.1. Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés et cycles correspondant aux besoins des constructions* ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de véhicules et pour favoriser la déambulation des piétons.

5.2. Le stationnement peut être réalisé dans le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et les solutions mutualisées.

➤ **Prescriptions particulières :**

5.3. Les aires d'évolutions nécessaires au délestage des marchandises seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

5.4. Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part et des véhicules du personnel d'autre part.

Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La présente rédaction est complétée par des règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : lesdites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins nouveaux, notamment pour intégrer les mesures d'économie et de production d'énergie.

➤ **Prescription générale :**

6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions* doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement* des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

➤ **Règles alternatives :**

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées, voir imposées, dans les cas suivants :

- *Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m, sans restreindre le retrait imposé par la prescription générale.*
- *Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction* existante ne respectant pas la règle générale, où l'agrandissement est dans le prolongement de fait, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 m, sans restreindre le retrait imposé par la prescription générale.*



- En fonction d'impératif lié à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).
- En cas d'impossibilité technique (assainissement, pylône, etc.).
- En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, etc.

➤ **Prescriptions particulières :**

6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la prescription générale peut s'appliquer seulement par rapport à l'un des deux alignements*.

▪ **Voies SNCF**

- 6.4. Sauf prescription portée au plan, les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article V de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.
- 6.5. Préalablement à tout projet de clôture ou de construction*, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF.
- 6.6. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ferroviaires.

Article 07 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 7.1. Les constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives*, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
- 7.2. Lorsque les constructions* ne jouxtent la ou les limites séparatives* latérales, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur* du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 5 m.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 7.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
- aux extensions* de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante, sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative*.
 - aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).

Article 08 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 8.1. S'ils ne représentent pas l'extension* d'un ou plusieurs bâtiments existants, les bâtiments à édifier doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 5 m.



Article 09 :	Emprise au sol
---------------------	-----------------------

➤ **Prescription générale :**

9.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 10 :	Hauteur des constructions
---------------------	----------------------------------

➤ **Prescriptions générales :**

10.1. La hauteur* maximale des constructions* comptée du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère est limitée à 8 m.

➤ **Prescriptions particulières :**

10.2. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (*château d'eau, etc.*) et aux édifices publics en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction* (*mairie, édifice religieux, maison de la culture, etc.*).

10.3. Les prescriptions générales et particulières précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions* commandées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article 11 :	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par la situation, l'architecture, la dimension 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.

11.2. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse. Les constructions* contemporaines faisant l'objet d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion paysagère qualitative au regard des prescriptions précédentes peuvent être autorisées. De manière générale, elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec le site.

11.3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.4. De manière générale, les bâtiments et clôtures doivent être de conception simple et réalisés avec des matériaux de bonne qualité, favorisant l'insertion des constructions* avec l'environnement proche et immédiat.

11.5. Sont interdits :

- *L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).*
- *Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciments, etc.*
- *L'usage du blanc pur appliqué sur les menuiseries, enduits et bardages.*

➤ **Prescriptions particulières :**

11.6. Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.



Article 12 :	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 12.1. Pour préserver les arbres existants,
- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
 - Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.
- 12.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 :	Desserte par les voies publiques ou privées.
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 13.2. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers, au regard de la sécurité routière.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 13.3. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.
- 13.4. L'autorisation d'aménagement du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Article 14 :	Desserte par les réseaux
---------------------	---------------------------------

14.1. Eau potable

➤ **Prescription générale :**

- 14.1.1. Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.2. Eaux usées

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- 14.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- 14.2.3. Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.2.4. Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 14.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).
- 14.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle - et au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).



14.4. Réseaux divers

➤ Prescriptions générales :

14.4.1. En application du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

14.4.2. Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ Prescription particulière :

14.4.3. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.



Chapitre II : zones à urbaniser

« AU »



Chapitre II.1. : zone 1AUE

Zone à urbaniser résidentielle



➤ **Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 1AUE**

- 1.1. L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :
 - *La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (P.ex. projet d'aménagement, ZAC, AFU, etc.).*
 - *Ou, que la constructibilité de la zone puisse se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.*
- 1.2. Les règles de constructions* seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UE.
- 1.3. Dans tous les cas, la ou les aménagements projetés devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n°3 du dossier de PLU, s'il y a.
- 1.4. **Pour les sous-secteurs 1AUEz1 et 1AUEz2 uniquement**, l'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :
 - *la réalisation ou la programmation des équipements internes à la ZAC de Maboué ou à des tènements qui la constituent.*
 - *En sont exclues toute occupation et utilisation du sol qui en compromettrait l'urbanisation ultérieure.*



Chapitre II.2. : zone 1AUA

Zone à urbaniser d'activités



➤ **Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 1AUA**

- 1.1. L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :
 - *La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (P.ex. projet d'aménagement, ZAC, AFU, etc.).*
 - *Ou, que la constructibilité de la zone puisse se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.*
- 1.2. Les règles de constructions* seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UAa ou UAb, selon les sous-secteurs délimités au plan.
- 1.3. Dans tous les cas, la ou les aménagements projetés devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n°3 du dossier de PLU, s'il y a.



Chapitre II.3. : zone 1AUG

Zone à urbaniser d'équipements

La zone 1AUG est composée des sous-secteurs 1AUG et 1AUG1



➤ **Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 1AUG**

- 1.1. L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :
 - *La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (P.ex. projet d'aménagement, ZAC, AFU, etc.).*
 - *Ou, que la constructibilité de la zone puisse se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.*
- 1.2. Les règles de constructions* seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UG ou UG1.
- 1.3. Dans tous les cas, la ou les aménagements projetés devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n°3 du dossier de PLU, s'il y a.



Chapitre III : zone agricole

« A »



Chapitre III.1. : zone A

Zone agricole

La zone A comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah, sur une partie du hameau dit « Le Petit Gué », défini au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**Article 01 : Destinations et sous-destinations****➤ Prescription générale :**

- 1.1. Sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être compatible avec le développement des activités agricoles :
- Les constructions*, restaurations, extensions* et les installations nécessaires aux exploitations agricoles, y compris le logement et l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire à leur bon fonctionnement, sous réserve qu'ils soient situés à moins de 100 m des bâtiments dont ils dépendent et dans la limite d'une unité par exploitation.
 - Qu'il s'agisse d'une construction* neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant, les bâtiments destinés au logement de fonction, aux gîtes, ou à l'activité (local de vente, laboratoire...) doivent être situés à au moins 100 m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole.
 - En dehors des fenêtres paysagères portées au plan s'il y a, les affouillements* et exhaussement du sol* visés à l'article R421-23-f° du code de l'urbanisme.

➤ Prescription particulière :

- 1.2. **Dans le sous-secteur Ah uniquement**, sont admis, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être compatible avec le développement des activités agricoles :
- Les constructions*, restaurations, extensions* et les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont les établissements d'enseignement, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs, et des autres équipements recevant du public.
 - Les constructions*, restaurations, extensions* et les installations nécessaires aux habitations, dont l'hébergement lié aux établissements d'enseignement, à l'exception des logements.

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités**➤ Prescription générale :**

- 2.1. Sont interdits :
- Les occupations et utilisations du sol non liées à l'agriculture.
 - Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation.
 - L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping
 - L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.
 - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.
 - Les centrales photovoltaïques déployées au sol.
 - La création de plans d'eaux, sauf usage agricole.



➤ **Prescription particulière :**

- 2.2. Peuvent être admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être compatible avec le développement des activités agricoles :
- *La restauration, l'aménagement, l'extension* des habitations existantes, qu'elles soient de type logement ou hébergement.*
 - *La construction* de bâtiments annexes* aux habitations existantes, qu'elles soient de type logement ou hébergement, sous réserve de ne pas réduire l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activités ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.*
 - *Dans le cas où elles sont situées à 100 m et plus d'une installation agricole, le changement de destination à usage d'habitat, qu'il soit de type logement ou hébergement, des constructions* de plus de 40 m² d'emprise au sol et repérées au plan dans les ensembles bâtis de caractère au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers.*
 - *Les installations techniques liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (P.ex. réseaux, assainissement, eau potable, électricité, etc.).*
 - *L'amélioration des constructions* existantes à tout autre usage que ceux précités, sans extension* autorisée.*
 - *Les installations techniques liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*

Article 03 :	Mixité fonctionnelle et sociale
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

- 3.1. Il n'est pas fixé de règle au-delà des articles 1 et 2 précédents.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 :	Superficie des terrains constructibles
---------------------	---

➤ **Prescription générale :**

- 4.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 05 :	Stationnement
---------------------	----------------------

➤ **Prescriptions générales :**

- 5.1.1. Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés et cycles correspondant aux besoins des constructions* ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons, et pour favoriser la déambulation des piétons.
- 5.1.2. Le stationnement peut être réalisé dans le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et les solutions mutualisées.



5.2. Stationnement des véhicules à quatre roues

➤ Prescriptions générales :

5.2.1. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum défini pour les catégories suivantes :

- *Pour chaque construction* ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² et plus de surface de plancher*.*

5.3. Aire de stationnement à l'air libre

➤ Prescription générale :

5.3.1. Éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

➤ Prescription particulière :

5.3.2. Il peut être exigé des types de revêtements perméables adéquats : bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, aires de stationnement enherbées, etc.

Article 06 :	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
---------------------	---

La présente rédaction est complétée par des règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : lesdites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins nouveaux, notamment pour intégrer les mesures d'économie et de production d'énergie.

➤ Prescription générale :

6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions* se feront en retrait de 5 m au moins de l'alignement* des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

➤ Règles alternatives :

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- *Lorsque l'implantation de la construction* prolonge le polygone d'implantation d'une construction*, contiguë ou non, sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m, sans restreindre la bande de retrait de fait si elle est inférieure à 5 m.*
- *Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction* existante ne respectant pas la règle générale, où l'agrandissement est dans le prolongement de fait, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 m, sans restreindre la bande de retrait de fait si elle est inférieure à 5 m.*
- *Aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés en retrait d'au moins 1,40 m de l'alignement*, sans parallélisme obligé.*
- *Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un accès carrossable sur l'alignement* (P.ex. parcelle en drapeau, cœur d'îlot, etc.).*
- *Pour la construction* d'un bâtiment annexe* au bâtiment principal dont l'implantation d'au moins un bâtiment existant respecte déjà la règle générale.*
- *En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.*
- *En fonction d'impératif lié à la sécurité routière (réseau, etc.).*
- *En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.*



➤ **Prescriptions particulières :**

6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la prescription générale peut s'appliquer seulement par rapport à l'un des deux alignements*.

▪ **Voies SNCF**

6.4. Sauf prescription portée au plan, les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article V de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

6.5. Préalablement à tout projet de clôture ou de construction*, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF.

6.6. Les dispositions précédentes 6.3. et 6.4. ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ferroviaires.

Article 07 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

7.1. Lorsque les constructions* ne jouxtent pas la ou les limites séparatives* latérales, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur* du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

➤ **Prescriptions particulières :**

7.2. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :

- *Aux extensions* de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative*, et sans dépasser sa hauteur* de faite si le retrait est inférieur ou égal à 3 m.*
- *Aux installations techniques liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).*

7.3. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de plus ou moins 0,3 m peut être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.
Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux bâtiments antérieurs au XX^e siècle, à structure de bois, de pierres ou de terre, repérés au plan par des ensembles bâtis de caractère au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.) - hors mises en œuvre conformes aux époques des constructions*.

Article 08 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

8.1. Il n'est pas fixé de règle

➤ **Prescriptions particulières :**

8.2. L'implantation des constructions* entre elles devra permettre l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie.

8.3. Un point des constructions* annexes* aux habitations doit être situé à moins de 15 m du bâtiment d'habitation principal.



Article 09 : Emprise au sol➤ **Prescriptions générales :**

- 9.1. Pour les constructions* liées à l'activité agricole, hors habitation, il n'est pas fixé d'emprise au sol* maximale, sous réserve d'observer les prescriptions générales et particulières définies à l'article 11.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 9.2. **Hors sous-secteur Ah**, les hébergements de fonction liés à l'activité agricole sont limités à une unité de 120 m² d'emprise au sol* maximale, par exploitation.
- 9.3. Pour les constructions* existantes à usage d'habitat, la somme des extensions* projetées est autorisée jusqu'à 30% de l'emprise au sol* existante, dans la limite totale de 50 m², comptée à la date de la 1^{re} approbation du présent PLU, hors sous-secteur Ah.
- 9.4. Pour les constructions* annexes* aux habitations, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 50 m², comptée à la date de la 1^{re} approbation du présent PLU, hors sous-secteur Ah.
- 9.5. Pour les piscines enterrées et liées aux habitations existantes uniquement, l'emprise au sol* projetée ne pourra excéder 80 m². Cette prescription particulière peut être cumulée avec la précédente (Cf. 9.4.).
- 9.6. **Dans le sous-secteur Ah**, il n'est pas fixé de règle pour tous types de destinations et sous-destinations autorisées à l'article 1.

Article 10 : Hauteur des constructions➤ **Prescriptions générales :**

- 10.1. Afin de préserver les éléments de la cohérence des hameaux, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur* des lignes d'égout et de faîtage des constructions* surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.
- 10.2. Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs* des constructions* doivent être déterminées - tout en restant en harmonie avec la morphologie du site - de façon à permettre la préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs* relatives des lignes d'égout et de faîtage.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 10.3. Pour les constructions* à usage agricole, il n'est pas fixé de règle, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.
- 10.4. Pour les constructions* liées à l'habitat existant :
- *La hauteur* maximale des extensions* est limitée à 7,50 m, mesurés du sol naturel au faîtage, avec dératellement autorisé jusqu'à 0,80 m, ou jusqu'à 5,80 m, mesurés du sol naturel à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur* des extensions* projetées doit être moins élevée que celle observée sur le bâtiment principal existant, hors surélévation autorisée.*
 - *Pour les bâtiments secondaires, la hauteur* maximale autorisée est limitée à 5,80 m, mesurés du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère s'il y a.*
- 10.5. Les immeubles faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenus dans leurs hauteurs* et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales.
- 10.6. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations techniques liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*château d'eau, etc.*) en raison d'impératifs urbanistiques liés à la nature de la construction*.

Article 11 :	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
---------------------	---

11.1. Tout type de constructions* :➤ **Prescriptions générales :**

- 11.1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par la situation, l'architecture, la dimension 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.
- 11.1.2. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.
- 11.1.3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres au caractère patrimonial de Dol-de-Bretagne. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.
- 11.1.4. Sont interdits :
 - *L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).*
 - *Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduis ciments, etc.*
 - *Les couronnements de souche de cheminée en béton.*

➤ **Prescriptions particulières :**▪ **Matériaux apparents :**

- 11.1.5. Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

▪ **Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :**

- 11.1.6. Hors constructions* à usage agricole, à l'exception des logements liés, elles doivent être réalisées en harmonie avec les toitures traditionnelles à double versant afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis, elles seront proches de 42°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures à monopente (*P.ex. appentis, etc.*).
- 11.1.7. Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré et que l'aspect de la rue en soit amélioré.
- 11.1.8. Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc pré patine fonce, l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige. S'il y a les crochets d'ardoise, ils doivent être de teintes sombres.
Pour les constructions à usage agricole, sauf sur les logements liés, il peut cependant être autorisé le fibrociment. Les couvertures de type plastique, tôles ondulées, tuiles mécaniques, sauf témoin en place, sont interdites.
- 11.1.9. Les toitures-terrasses sont limitées à 30% de l'emprise au sol* de l'ensemble de la construction* existante ou projetée, sous réserve d'être accolées ou enchâssées par au moins deux volumes couverts à deux ou quatre pentes.
- 11.1.10. Pour les constructions* ou ensembles de constructions* repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'utilisation de capteurs solaires ou photovoltaïques peut être autorisée, sous réserve que la pose des châssis des dits capteurs soit particulièrement intégrée, notamment au regard de l'épannelage* de la



construction*, sans impact visuel observé depuis les espaces publics ou les fenêtres paysagères portées au plan, s'il y a.

▪ **Enduits et bardages :**

- 11.1.11. Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (*P.ex. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements*).
- 11.1.12. Les enduits peuvent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Les enduits de substitution doivent avoir toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif et doivent se rapprocher d'un ton d'une valeur légèrement plus sombre que celles des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.
- 11.1.13. Les enduits-ciments restant apparents et les enduits tyroliens (*P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.*) sont interdits.
- 11.1.14. L'utilisation de bardage bois est recommandé pour les extensions* diverses, la construction* des bâtiments agricoles ou l'isolation par l'extérieur des habitations lorsque celle-ci est autorisée. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère harmonieuse, il doit être composé de lames d'essences locales et posées verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières, ou encore composé d'un bardeau bois.
- 11.1.15. S'il y a, les couleurs des façades métalliques se rapprocheront de teintes soutenues : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

▪ **Les enseignes :**

- 11.1.16. La conception des enseignes, s'il y a, doit respecter les proportions ou la trame de la façade, par le rythme des ouvertures, sur laquelle elle est appliquée.
- 11.1.17. Les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Elles doivent être traitées sobrement et s'harmoniser avec les teintes employées pour le reste des menuiseries.

▪ **Antennes et paraboles :**

- 11.1.18. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics, sauf impossibilité technique.
- 11.1.19. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi des paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (*P.ex. gris anthracite, etc.*).

11.2. Constructions* courantes et neuves à usage d'habitat

➤ Prescriptions générales :

- 11.2.1. L'ensemble des articles 11.1. précédents s'applique également aux constructions* courantes et neuves à usage d'habitat.
- 11.2.2. Les constructions* contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :
 - *De la morphologie des espaces urbanistiques, de la qualité paysagère du lieu et de la configuration des constructions* avoisinantes.*
 - *De la topographie du terrain.*
 - *De la volumétrie.*
 - *Des couleurs et des matériaux.*
 - *Des modénatures* et autres éléments architecturaux des constructions* avoisinantes.*

➤ Prescriptions particulières :

▪ **Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :**

- 11.2.3. Les couvertures de type fibrociment, plastique, tôles ondulées, tuiles mécaniques sauf témoin en place, sont interdites.

▪ **Les volumétries :**

- 11.2.4. La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions* doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur*, le bâtiment principal des secondaires de type extension* ou annexe*.
- 11.2.5. Pour un rapport harmonieux, la longueur de la façade peut être prolongée d'au moins 1,5 fois la largeur du pignon.
- 11.2.6. La largeur des pignons est limitée à 8 m. Une épaisseur supplémentaire peut être obtenue par l'ajout d'un volume d'extension* accolé ou enchâssé limité à 5,6 m de largeur.
- 11.2.7. La longueur de la façade est limitée à 18 m maximum en suivant le rythme de plusieurs travées. Pour les bâtiments nécessitant plus de surface, il convient de prévoir des décrochements des murs gouttereaux comme des faîtages.
- 11.2.8. Dans le cas d'un projet d'extension*, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements de faîtage. Ces extensions* doivent être accolées ou engagées au bâtiment principal.

▪ **Ouvertures et lucarnes :**

- 11.2.9. Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- 11.2.10. De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (P.ex. pour une baie de 1 de large prévoir au moins 1,45 m de haut).
- 11.2.11. Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée. Sur le bâtiment principal, la quantité des vides est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires moins volumineux.
- 11.2.12. Pour les pignons, ne percer que si nécessaire et de manière asymétrique sans perturber les répartitions de charges.



- 11.2.13. *Pour l'éclairage des combles – si nécessaire – concevoir des lucarnes passantes ou rampantes (P.ex. de type gerbière ou meunière) proportionnées au reste des ouvertures. Des solutions différentes peuvent être autorisées pour des impératifs architecturaux justifiés et liés à la nature de la construction* existante (P.ex. lucarnes à pignon, à guitare, rentrantes, etc.).
- 11.2.14. Pour l'éclairage des combles – si nécessaire – les châssis encastrés peuvent être autorisés. Dans ce cas, leurs profilés sont de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

▪ **Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :**

- 11.2.15. Pour les baies orientées à l'est, au sud, ou à l'ouest, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires sans défiguration de l'architecture. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.
- 11.2.16. Les menuiseries, volets et portes de garage sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Si les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés sont autorisées, voire imposées, la palette très variée des ocres pourra être privilégiée selon la nature de la construction*.
- 11.2.17. L'usage du blanc pur est interdit.
- 11.2.18. Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière*.



Quelques exemples de teintes employées pour les menuiseries, à titre indicatif

▪ **Clôtures :**

- 11.2.19. La hauteur* maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,20 m. Selon l'implantation, à l'alignement* ou en limite séparative*, elles doivent reprendre obligatoirement, l'une des formes dominantes du secteur.
- 11.2.20. Les clôtures de type agricole (P.ex. 3 fils montés sur poteaux bois) et les haies vives d'essences locales non résineuses, englobant éventuellement un grillage torsadé et monté sur poteaux, sont autorisées.
- 11.2.21. Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués et les grillages soudés sont interdites.
- 11.2.22. Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- 11.2.23. S'ils peuvent contenir des éléments de décors ou d'ornement, les portails doivent être traités sobrement et dans la même unité que le reste de la clôture, s'il y a. Ils seront de préférence en ferronnerie ou en bois peint, en évitant l'usage du polychlorure de vinyle (PVC).

▪ **Compteurs d'électricité et de gaz :**

- 11.2.24. Les compteurs d'électricité et de gaz doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment* ou des murs de clôture, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible, par une porte à battant bois ou métallique, par exemple.

11.3. Bâtiments antérieurs au XX^e siècle et de qualité patrimoniale, à structure de terre, de pierre ou de bois :

➤ Prescriptions générales :

- 11.3.1. L'ensemble des articles 11.1. et 11.2. précédents s'applique également aux bâtiments anciens, antérieurs au XX^e siècle.
- 11.3.2. Ces bâtiments sont des éléments du patrimoine communal à conserver et à restaurer : ils justifient le repérage des ensembles bâtis de caractère reportés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Dans la mesure du possible, tout travail sur ce bâti doit :
- Reprendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction*.
 - Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

➤ Prescriptions particulières :

▪ Façades, pignons et murs :

- 11.3.3. Pour les appareillages en pierre, les rejointoiements sont à exécuter au mortier de chaux et sable de rivière. Les joints en ciment, les joints creux ou en relief, sont interdits.

- 11.3.4. Les enduits doivent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Les teintes proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif et doivent se rapprocher d'un ton d'une valeur légèrement plus sombre que celles des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

- 11.3.5. Les enduits-ciments restant apparents, les enduits tyroliens (*P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.*) sont interdits.

- 11.3.6. Pour ces constructions*, l'isolation par l'extérieure est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc., sauf application selon les techniques traditionnelles avérées et conformes à l'époque de la construction*.



Quelques exemples de teintes employées pour les murs, enduits, bardages et toitures

- 11.3.7. Les bardages bois peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer la construction* existante. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère harmonieuse, ils doivent être composés de lames

d'essences locales, de largeurs variées ou irrégulières, et posées verticalement, ou encore composés d'un bardeau bois.

11.3.8. Les bardages métalliques sont interdits.

▪ **Capteurs solaires :**

11.3.9. L'application de capteurs solaires ou photovoltaïques est interdite sur les volumes des constructions* principales visibles depuis l'espace public ou accessible au public.

11.3.10. L'application de capteurs solaires ou photovoltaïques peut être autorisée, sous réserve que la pose des châssis soit particulièrement conçue au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.3.11. Les châssis de capteurs solaires ou photovoltaïques doivent être de teintes sombres en se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

▪ **Pompe à chaleur :**

11.3.12. L'installation de pompe à chaleur en applique contre les façades et visible depuis l'espace public est interdite. De manière générale, elle doit être dissimulée :

- soit encastrée dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille de type ferronnerie ;
- soit installée dans le comble de l'immeuble ;
- soit disposée dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ;
- soit dissimulée de toute autre manière, pour ne pas être visible depuis l'espace public (P.ex. coffret, etc.).

Article 12 :	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

12.1. Pour préserver les arbres existants,

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.

12.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

➤ **Prescription particulière :**

▪ **Protection solaire :**

12.3. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sur les constructions* sont à préférer. Ils protègent les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 13.2. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 13.3. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.
- 13.4. L'autorisation d'aménagement du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 13.5. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Article 14 : Desserte par les réseaux

14.1. Eau potable

➤ **Prescription générale :**

- 14.1.1. Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.2. Eaux usées

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- 14.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation. Dans ce cas, il doit être vérifié, pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation de locaux existants, que les terrains sont aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol ou, au moins, à assurer une dispersion efficace des effluents traités évitant ainsi les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.



➤ **Prescription particulière :**

- 14.2.3. Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme, etc.).

14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 14.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).
- 14.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle - et au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.4.1. Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité ou en télécommunication doit être raccordée obligatoirement au réseau public.
- 14.4.2. En application du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- 14.4.3. Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.4.4. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Chapitre IV : zones naturelles

« N »



Chapitre IV.1. : zone NPb

Zone naturelle habitée

Nota : l'ensemble de la zone NPb est repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescription générale :

- 1.1. Sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être compatible avec le développement des activités agricoles :
- *Les constructions*, restaurations, extensions* et les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, y compris le logement et l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire à leur bon fonctionnement, sous réserve qu'il soit situé à moins de 50 m des bâtiments dont il dépend et dans la limite d'une unité par exploitation.*

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités

➤ Prescription générale :

- 2.1. Sont interdits :
- *Les occupations et utilisations du sol non liées à l'agriculture.*
 - *Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation.*
 - *L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping*
 - *L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.*
 - *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.*
 - *Les centrales photovoltaïques déployées au sol.*
 - *Les affouillements* et exhaussement du sol* visés à l'article R421-23-f° du code de l'urbanisme.*

➤ Prescriptions particulières :

- 2.2. Peuvent être admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être compatible avec le développement des activités agricoles :
- *La restauration, l'aménagement, l'extension* des habitations existantes, qu'elles soient de type logement ou hébergement.*
 - *La construction* de bâtiments annexes* aux habitations existantes, qu'elles soient de type logement ou hébergement, sous réserve de ne pas réduire l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activités ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.*
 - *Dans le cas où elles sont situées à 100 m et plus d'une installation agricole, le changement de destination à usage d'habitat, qu'il soit de type logement ou hébergement, des constructions* de plus de 40 m² d'emprise au sol et repérées au plan dans les ensembles bâtis de caractère au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers.*
 - *Les installations techniques liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics (P.ex. réseaux, assainissement, eau potable, électricité, etc.).*
 - *L'amélioration des constructions* existantes à tout autre usage que ceux précités, sans extension* autorisée ni construction* de bâtiment annexe*.*
- 2.3. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole est interdite, sauf si elle est réalisée à partir de bâtiment agricole existant.
- 2.4. Pour les installations techniques liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les prescriptions générales peuvent ne pas leur être appliquées en raison d'impératifs urbanistiques comme par exemple l'installation d'ouvrages de rétention.



Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale➤ **Prescription générale :**

- 3.1. Il n'est pas fixé de règle au-delà des articles 1 et 2 précédents.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles➤ **Prescription générale :**

- 4.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 05 : Stationnement➤ **Prescription générale :**

- 5.1. Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés et cycle correspondant aux besoins des constructions* ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 5.2. Éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La présente rédaction est complétée par des règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : lesdites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins nouveaux, notamment pour intégrer les mesures d'économie et de production d'énergie.

➤ **Prescription générale :**

- 6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions* se feront en retrait de 5 m au moins de l'alignement* des voies ou emprises publiques, ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

➤ **Règles alternatives :**

- 6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
- Lorsque l'implantation de la construction* prolonge le polygone d'implantation d'une construction*, contiguë ou non, sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m, sans restreindre la bande de retrait de fait si elle est inférieure à 5 m.
 - Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension* d'une construction* existante ne respectant pas la règle générale, où l'agrandissement est dans le prolongement de fait, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 m, sans restreindre la bande de retrait de fait si elle est inférieure à 5 m.
 - Aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés en retrait d'au moins 1,40 m de l'alignement*, sans parallélisme obligé.



- Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un accès carrossable sur l'alignement* (P.ex. parcelle en drapeau, cœur d'îlot, etc.).
- Pour la construction* d'un bâtiment annexe* au bâtiment principal dont l'implantation d'au moins un bâtiment existant respecte déjà la règle générale.
- En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
- En fonction d'impératif lié à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).
- En cas d'impossibilité technique (assainissement, pylône, etc.).
- En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.

➤ **Prescriptions particulières :**

6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la prescription générale peut s'appliquer seulement par rapport à l'un des deux alignements*.

▪ **Voies SNCF**

- 6.4. Sauf prescription portée au plan, les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article V de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.
- 6.5. Préalablement à tout projet de clôture ou de construction*, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF.
- 6.6. Les dispositions précédentes 6.3. et 6.4. ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ferroviaires.

Article 07 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

7.1. Lorsque les constructions* ne jouxtent pas la ou les limites séparatives* latérales, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur* du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

➤ **Prescriptions particulières :**

7.2. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions* de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative*, et sans dépasser sa hauteur* de faite si le retrait est inférieur ou égal à 3 m.
- Aux installations techniques liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).

7.3. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de plus ou moins 0,3 m peut être observée en cas d'isolation de bâtiments existants par l'extérieur, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.

Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux bâtiments antérieurs au XX^e siècle, à structure de bois, de pierres ou de terre, repérés au plan par des ensembles bâtis de caractère au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.) - hors mises en œuvre conformes aux époques des constructions*.



Article 08 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

8.1. Il n'est pas fixé de règle

➤ **Prescriptions particulières :**

8.2. L'implantation des constructions* entre elles devra permettre l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie.

8.3. Un point des constructions* annexes* aux habitations doit être situé à moins de 10 m du bâtiment d'habitation principal.

Article 09 :	Emprise au sol
---------------------	-----------------------

➤ **Prescriptions générales :**

9.1. Pour les constructions* liées à l'activité agricole, hors habitation, il n'est pas fixé d'emprise au sol* maximale, sous réserve d'observer les prescriptions générales et particulières définies à l'article 11.

➤ **Prescriptions particulières :**

9.2. Les hébergements de fonction liés à l'activité agricole sont limités à une unité de 120 m² d'emprise au sol* maximale, par exploitation.

9.3. Pour les constructions* existantes à usage d'habitat, la somme des extensions* projetées est autorisée jusqu'à 30% de l'emprise au sol* existante, dans la limite totale de 50 m², calculée à la date de la 1^{re} approbation du présent PLU.

9.4. Pour les constructions* annexes* aux habitations existantes, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 50 m², calculée à la date de la 1^{re} approbation du présent PLU.

9.5. Pour les piscines enterrées et liées aux habitations existantes uniquement, l'emprise au sol* projetée ne pourra excéder 80 m². Cette prescription particulière peut être cumulée avec la précédente (Cf. 9.4.).

Article 10 :	Hauteur des constructions
---------------------	----------------------------------

➤ **Prescriptions générales :**

10.1. Afin de préserver les éléments de la cohérence des hameaux, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur* des lignes d'égout et de faîtage des constructions* surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.

10.2. Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs* des constructions* doivent être déterminées - tout en restant en harmonie avec la morphologie du site - de façon à permettre la préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs* relatives des lignes d'égout et de faîtage.

➤ **Prescriptions particulières :**

10.3. Pour les constructions* à usage agricole, il n'est pas fixé de règle, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

10.4. Pour les constructions* liées à l'habitat existant :



- *La hauteur* maximale des extensions* est limitée à 7,50 m, mesurés du sol naturel au faîtage, avec dératellement autorisé jusqu'à 0,80 m, ou jusqu'à 5,80 m, mesurée du sol naturel à l'acrotère s'il y a. Néanmoins, la hauteur* projetée doit être moins élevée que celle observée sur le bâtiment principal existant, hors surélévation autorisée.*
 - *Pour les bâtiments annexes*, la hauteur* maximale autorisée est limitée à 5,80 m, mesurés du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère s'il y a.*
- 10.5. Les immeubles faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenus dans leurs hauteurs* et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales.
- 10.6. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations techniques liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*château d'eau, etc.*) en raison d'impératifs urbanistiques liés à la nature de la construction*.

Article 11 :	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
---------------------	---

11.1. Tout type de constructions* :

➤ **Prescriptions générales :**

- 11.1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par la situation, l'architecture, la dimension 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.
- 11.1.2. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.
- 11.1.3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres au caractère patrimonial de Dol-de-Bretagne. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.
- 11.1.4. Sont interdits :
- *L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).*
 - *Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduis ciments, etc.*
 - *Les couronnements de souche de cheminée en béton.*

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Matériaux apparents :**

- 11.1.5. Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.



▪ **Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :**

- 11.1.6. Hors constructions* à usage agricole, à l'exception des logements liés, elles doivent être réalisées en harmonie avec les toitures traditionnelles à double versant afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis, elles seront proches de 42°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures à monopente (*P.ex. appentis, etc.*).
- 11.1.7. Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré et que l'aspect de la rue en soit amélioré.
- 11.1.8. Le matériau sera ardoisé. Il pourra être autorisé le zinc pré patiné foncé, l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige. S'il y a, les crochets d'ardoise doivent être de teinte sombre.
- 11.1.9. Les toitures-terrasses sont limitées à 30% de l'emprise au sol* de l'ensemble de la construction* existante ou projetée, sous réserve d'être accolées ou enchâssées par au moins deux volumes couverts à deux ou quatre pentes.
- 11.1.10. Les toitures-terrasses inaccessibles sont obligatoirement enherbées, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'utilisation de capteurs solaires ou photovoltaïques peut être autorisée, sous réserve que la pose des châssis des dits capteurs, soit particulièrement intégrée, notamment au regard de l'épannelage* de la construction*, sans impact visuel observé depuis les espaces publics ou les fenêtres paysagères portées au plan, s'il y a.
- 11.1.11. Les couvertures de type fibrociment, plastique, tôles ondulées, tuiles mécaniques sauf témoin en place, sont interdites. Pour les seules constructions à usage agricole (sauf sur les logements liés), il peut cependant être autorisé le fibrociment.

▪ **Enduits et bardages :**

- 11.1.12. Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (*P.ex. ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements*).
- 11.1.13. Les enduits peuvent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Les enduits de substitution doivent avoir toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif et doivent se rapprocher d'un ton d'une valeur légèrement plus sombre que celles des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.
- 11.1.14. Les enduits-ciments restant apparents et les enduits tyroliens (*P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.*) sont interdits.
- 11.1.15. L'utilisation de bardage bois est recommandé pour les extensions* diverses, la construction* des bâtiments agricoles ou l'isolation par l'extérieur des habitations lorsque celle-ci est autorisée. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère harmonieuse, il doit être composé de lames d'essences locales et posées verticalement. Les lames peuvent être de largeurs variées ou irrégulières.
- 11.1.16. S'il y a, les couleurs des façades métalliques se rapprocheront de teintes soutenues : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

▪ **Les enseignes :**

- 11.1.17. La conception des enseignes, s'il y a, doit respecter les proportions ou la trame de la façade, par le rythme des ouvertures, sur laquelle elle est appliquée.

- 11.1.18. Les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Elles doivent être traitées sobrement et s'harmoniser avec les teintes employées pour le reste des menuiseries.

▪ **Antennes et paraboles :**

- 11.1.19. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics, sauf impossibilité technique.
- 11.1.20. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi des paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (*P.ex. gris anthracite, etc.*).

11.2. Constructions* courantes et neuves à usage d'habitat

➤ **Prescriptions générales :**

- 11.2.1. L'ensemble des articles 11.1. précédents s'applique également aux constructions* courantes et neuves à usage d'habitat.
- 11.2.2. Les constructions* contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :
- *De la morphologie des espaces urbanistiques, de la qualité paysagère du lieu et de la configuration des constructions* avoisinantes.*
 - *De la topographie du terrain.*
 - *De la volumétrie.*
 - *Des couleurs et des matériaux.*
 - *Des modénatures* et autres éléments architecturaux des constructions* avoisinantes.*
- 11.2.3. Les constructions* contemporaines faisant l'objet d'une recherche architecturale justifiant d'une insertion paysagère qualitative au regard de l'environnement et des prescriptions précédentes peuvent être autorisées.

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Les volumétries :**

- 11.2.4. La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions* doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur*, le bâtiment principal des secondaires de type extension* ou annexe*.
- 11.2.5. Pour un rapport harmonieux, la façade peut être prolongée d'au moins 1,5 fois le pignon.
- 11.2.6. La largeur des pignons est limitée à 8 m. Une épaisseur supplémentaire peut être obtenue par l'ajout d'un volume d'extension* accolé ou enchâssé limité à 5,6 m de largeur.
- 11.2.7. La longueur de la façade est limitée à 18 m maximum en suivant le rythme de plusieurs travées. Pour les bâtiments nécessitant plus de surface, il convient de prévoir des décrochements des murs gouttereaux comme des faîtages.
- 11.2.8. Dans le cas d'un projet d'extension*, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements de faîtage. Ces extensions* doivent être accolées ou engagées au bâtiment principal. Si besoin, elles peuvent être liées par un élément de corps de construction* uniquement couvert.



▪ **Ouvertures et lucarnes :**

- 11.2.9. Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- 11.2.10. De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (*P.ex. pour une baie de 1 de large prévoir 1,45 m de haut*).
- 11.2.11. Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée. Sur le bâtiment principal, la quantité des vides est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires moins volumineux.
- 11.2.12. Pour les pignons, ne percer que si nécessaire et de manière asymétrique sans perturber les répartitions de charges.
- 11.2.13. Pour l'éclairage des combles – si nécessaire – concevoir des lucarnes passantes ou rampantes (*P.ex. de type gerbière ou meunière*) proportionnées au reste des ouvertures. Des solutions différentes peuvent être autorisées pour des impératifs architecturaux justifiés et liés à la nature de la construction* existante (*P.ex. lucarnes à pignon, à guitare, rentrantes, etc.*).
- 11.2.14. Pour l'éclairage des combles – si nécessaire – les châssis encastrés peuvent toutefois être autorisés. Leurs profilés sont alors de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

▪ **Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :**

- 11.2.15. Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires sans défiguration de l'architecture. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.
- 11.2.16. Ils sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Si les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés sont autorisées, voire imposées, la palette très variée des ocres pourra être privilégiée selon la nature de la construction*.
- 11.2.17. L'usage du blanc pur est interdit.
- 11.2.18. Dans tous, les cas les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière*.



Quelques exemples de teintes employées pour les menuiseries, à titre indicatif

▪ **Clôtures :**

- 11.2.19. La hauteur* maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,20 m. Selon leur implantation, à l'alignement* ou en limite séparative*, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur.
- 11.2.20. Les clôtures de type agricole (P.ex. 3 fils montés sur poteaux bois) et les haies vives d'essences locales non résineuses, englobant éventuellement un grillage torsadé et monté sur poteaux, sont autorisées.
- 11.2.21. Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués ou de grillage soudé sont interdites.
- 11.2.22. Si possible, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- 11.2.23. S'ils peuvent contenir des éléments de décors ou d'ornement, les portails doivent être traités sobrement et dans la même unité que le reste de la clôture, s'il y a. Ils seront de préférence en ferronnerie ou en bois peint, en évitant l'usage du polychlorure de vinyle (PVC).

▪ **Compteurs d'électricité et de gaz :**

- 11.2.24. Les compteurs d'électricité et de gaz doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, les éléments de corps de bâtiment* ou les murs de clôture, en des emplacements dissimulés par une porte à battant bois ou métallique, par exemple.

▪ **Capteurs solaires :**

- 11.2.25. L'application de capteurs solaires ou photovoltaïques peut être autorisée, sous réserve que la pose des châssis soit particulièrement conçue au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
- 11.2.26. Les châssis de capteurs solaires ou photovoltaïques doivent être de teintes sombres en se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

▪ **Pompe à chaleur :**

- 11.2.27. L'installation de pompe à chaleur en applique contre les façades et visible depuis l'espace public est interdite. De manière générale, elle doit être dissimulée :
- soit encastrée dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille de type ferronnerie ;
 - soit installée dans le comble de l'immeuble ;
 - soit disposée dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ;
 - soit dissimulée de toute autre manière, pour ne pas être visible depuis l'espace public (P.ex. coffret, etc.).



11.3. Bâtiments antérieurs au XX^e siècle et de qualité patrimoniale, à structure de terre, de pierre ou de bois :

➤ Prescriptions générales :

- 11.3.1. L'ensemble des articles 11.1. et 11.2. précédents s'applique également aux bâtiments anciens, antérieurs au XX^e siècle.
- 11.3.2. Ces bâtiments sont des éléments du patrimoine communal à conserver et à restaurer : ils justifient la délimitation de l'ensemble de la zone NPb et le repérage des bâtis ou ensembles bâtis de caractère reportés au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Dans la mesure du possible, tout travail sur ce bâti doit :
 - *Reprendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction**.
 - *Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

➤ Prescriptions particulières :

▪ *Façades, pignons et murs :*

- 11.3.3. Pour les appareillages en pierre, les rejointoiements sont à exécuter au mortier de chaux et sable de rivière. Les joints en ciment, les joints creux ou en relief, sont interdits.
- 11.3.4. Les enduits doivent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Les teintes proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif et doivent se rapprocher d'un ton d'une valeur légèrement plus sombre que celles des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.
- 11.3.5. Les enduits-ciments restant apparents, les enduits tyroliens (*P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.*) sont interdits.
- 11.3.6. Pour ces constructions*, l'isolation par l'extérieure est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc., sauf application selon les techniques traditionnelles avérées et conformes à l'époque de la construction*.
- 11.3.7. Les bardages bois peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer la construction* existante. Dans ce cas, et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère harmonieuse, ils doivent être composés de lames d'essences locales, de largeurs variées ou irrégulières, et posées verticalement, ou encore de composé d'un bardeau bois.
- 11.3.8. Les bardages métalliques sont interdits.

Article 12 :	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 12.1. Pour préserver les arbres existants,
 - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
 - Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.
- 12.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 12.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol* maximale autorisée et définie à l'article 9, un minimum de 60% de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale, sans traitement résiduel. Ces espaces doivent être plantés à raison de 2 arbres de haute tige par tranche de 150 m².
- 12.4. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 1 place de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.
- 12.5. Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture des aires de stationnement) doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.
- 12.6. Les constructions*, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les talus et les plantations existants. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

▪ **Protections solaires :**

- 12.7. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sur les constructions* sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.



III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ Prescriptions générales :

- 13.1. Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 13.2. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers, au regard de la sécurité routière.

➤ Prescriptions particulières :

- 13.3. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.
- 13.4. L'autorisation d'aménagement du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 13.5. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Article 14 : Desserte par les réseaux

14.1. Eau potable

➤ Prescription générale :

- 14.1.1. Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.2. Eaux usées

➤ Prescriptions générales :

- 14.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- 14.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation. Dans ce cas, il doit être vérifié, pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation de locaux existants, que les terrains sont aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol ou, au moins, à assurer une dispersion efficace des effluents traités évitant ainsi les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.2.3. Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plateforme, etc.).

14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 14.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).
- 14.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle - et au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.4.1. Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité ou en télécommunication doit être raccordée obligatoirement au réseau public.
- 14.4.2. En application du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- 14.4.3. Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.4.4. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.



Chapitre IV.2. : zone NPa

Zone naturelle

Nota : l'ensemble de la zone NPa est repéré au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique à protéger, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescription générale :

- 1.1. Sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve de sa bonne tenue et d'être compatible avec le développement des activités agricoles :
- *Les équipements d'intérêts collectifs et services publics, dont les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, et les autres équipements recevant du public, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, des établissements de santé et d'action sociale, des salles d'arts et de spectacle, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public.*

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités

➤ Prescription générale :

- 2.1. Sont interdits :
- *Les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite des sous-catégories autorisées à l'article 1.*
 - *L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping*
 - *L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.*
 - *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.*
 - *Les établissements qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone NPa.*
 - *Les centrales photovoltaïques déployées au sol.*
 - *Les affouillements* et exhaussement du sol* visés à l'article R421-23-f° du code de l'urbanisme.*

➤ Prescription particulière :

- 2.1. Peuvent être admis, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles et la bonne tenue de la zone NPa :
- *Les équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaires à la protection, à la bonne gestion du site ou à l'accueil du public, dont les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, et les autres équipements recevant du public, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, des établissements de santé et d'action sociale, des salles d'arts et de spectacle, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public.*
 - *Les commerces et activités de service nécessaires à la protection ou à la bonne gestion du site ou à l'accueil du public, dont l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, du commerce de gros, de l'hébergement hôtelier et touristique, du cinéma.*
 - *Les installations techniques liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (P.ex. réseaux, assainissement, eau potable, électricité, etc.)*



Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale➤ **Prescription générale :**

- 3.1. Il n'est pas fixé de règle au-delà des articles 1 et 2 précédents.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles➤ **Prescription générale :**

- 4.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 05 : Stationnement➤ **Prescriptions générales :**

- 5.1. Sous réserve que la morphologie des espaces existants le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés et cycle correspondant aux besoins des constructions* ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 5.2. Éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques➤ **Prescription générale :**

- 6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique du PLU, les constructions* se feront en retrait de 1,40 m au moins de l'alignement* des voies et emprises publiques, ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 6.2. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la prescription générale peut s'appliquer seulement par rapport à l'un des deux alignements*.

▪ **Voies SNCF**

- 6.3. Sauf prescription portée au plan, les constructions*, sauf abris de jardins de moins de 10 m², doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article V de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.
- 6.4. Préalablement à tout projet de clôture ou de construction*, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF.
- 6.5. Les dispositions précédentes 6.3. et 6.4. ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ferroviaires.

Article 07 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

7.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 08 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------------	--

➤ **Prescription générale :**

8.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 09 :	Emprise au sol
---------------------	-----------------------

➤ **Prescriptions générales :**

9.1. Les constructions* sont limitées à 300 m² d'emprise au sol*.

Article 10 :	Hauteur des constructions
---------------------	----------------------------------

➤ **Prescriptions générales :**

10.1. Il n'est pas fixé de règle, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

Article 11 :	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
---------------------	---

11.1. Tout type de constructions* :

➤ **Prescriptions générales :**

- 11.1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par la situation, l'architecture, la dimension 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.
- 11.1.2. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.
- 11.1.3. Les constructions* devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :
 - *De la morphologie des espaces urbanistiques, de la qualité paysagère du lieu et de la configuration des constructions* avoisinantes.*
 - *De la topographie du terrain.*
 - *De la volumétrie.*
 - *Des couleurs et des matériaux.*
 - *Des modénatures* et autres éléments architecturaux des constructions* avoisinantes.*



Article 12 :	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 12.1. Pour préserver les arbres existants,
- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
 - Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.
- 12.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 :	Desserte par les voies publiques ou privées.
---------------------	---

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers, au regard de la sécurité routière.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 13.2. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.
- 13.3. L'autorisation d'aménagement du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 13.4. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Article 14 :	Desserte par les réseaux
---------------------	---------------------------------

14.1. Eau potable

➤ **Prescription générale :**

- 14.1.1. Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.2. Eaux usées

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- 14.2.2. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.2.3. Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme, etc.).

14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 14.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*ex : par infiltration ou récupération*).
- 14.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle - et au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.3.4. Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).



14.4. Réseaux divers

➤ Prescriptions générales :

- 14.4.1. Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en électricité ou en télécommunication doit être raccordée obligatoirement au réseau public.
- 14.4.2. En application du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- 14.4.3. Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ Prescription particulière :

- 14.4.4. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.



Plan Local d'Urbanisme : commune de Dol-de-Bretagne

Mairie de Dol-de-Bretagne

Groupement : K.urban, B.E. I.D.E.A.L., E. Baizeau, D.M.Eau