

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

- Révision générale du PLU approuvée le 26 février 2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
NOTE LIMINAIRE	4
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	7
DISPOSITIONS GENERALES	8
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	41
CHAPITRE I - ZONE UC.....	43
CHAPITRE II - ZONE UE.....	59
CHAPITRE III - ZONE UP.....	73
CHAPITRE IV - ZONE UL.....	87
CHAPITRE V - ZONE UA	97
CHAPITRE VI - ZONE UZA	109
CHAPITRE VII - ZONE UZD.....	119
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	127
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	129
CHAPITRE II - ZONE 2AU.....	133
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	137
CHAPITRE I - ZONE A	139
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	151
CHAPITRE I - ZONE N	153
TITRE VI ANNEXES	167
ANNEXE I - ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, PROTEGER OU CREER	169
ANNEXE II - EMBLEMES RESERVES	173
ANNEXE III - ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE	177
ANNEXE IV - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	179
ANNEXE V - LISTE DES ESPECES INVASIVES	183
ANNEXE VI - LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES	189

NOTE LIMINAIRE

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

Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Article 1 :** Destinations et sous-destinations
- Article 2 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article 3 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 4 :** Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
- Article 5 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 6 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 7 :** Emprise au sol des constructions
- Article 8 :** Hauteur des constructions
- Article 9 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 10 :** Réalisation d'aires de stationnement
- Article 11 :** Espaces libres et plantations
- Article 12 :** Performances énergétiques et environnementales

Section III – Équipement et réseaux

- Article 13 :** Accès et voirie
- Article 14 :** Desserte par les réseaux
- Article 15 :** Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section I définit ce qui est interdit ou soumis à conditions spéciales.

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section III définit les accès et réseaux.

Le contenu de chaque Règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagements.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce Règlement est établi conformément aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Note : sauf indication contraire, les articles faisant références à un code renvoient au Code de l'urbanisme.

Article 1 **Champ d'application**

Le présent Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la Commune.

Article R. 151-9

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Article R. 151-10

« Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. »

Article R. 151-11

« Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

Pour la suite, on appellera la partie écrite du règlement, le « Règlement », et la partie graphique du règlement le « Plan de zonage ». Ces deux documents constituent le **Volet réglementaire du PLU**.

Le Règlement se compose d'un ensemble de règles réparties :

- dans les Dispositions générales (règles communes à toutes les zones),
- dans les Règlements de zone (règles spécifiques à la zone en question).

Le Plan de zonage est composé :

- De zones

Elles couvrent l'ensemble du territoire communal et se décomposent en 4 types de zones :

- les zones urbaines (**U**),
- les zones à urbaniser (**AU**),
- les zones agricoles (**A**),
- les zones naturelles et forestières (**N**).

Chacune de ces zones peut être découpée à son tour en secteurs, sous-secteurs.

Chaque zone renvoie à un Règlement de zone figurant dans le Règlement.

- De prescriptions

Elles se superposent aux zones et définissent une règle localisée géographiquement. Par exemple, un Espace Boisé Classé (EBC), un emplacement réservé...

La portée de cette règle figure en générale dans le Règlement.

- D'informations

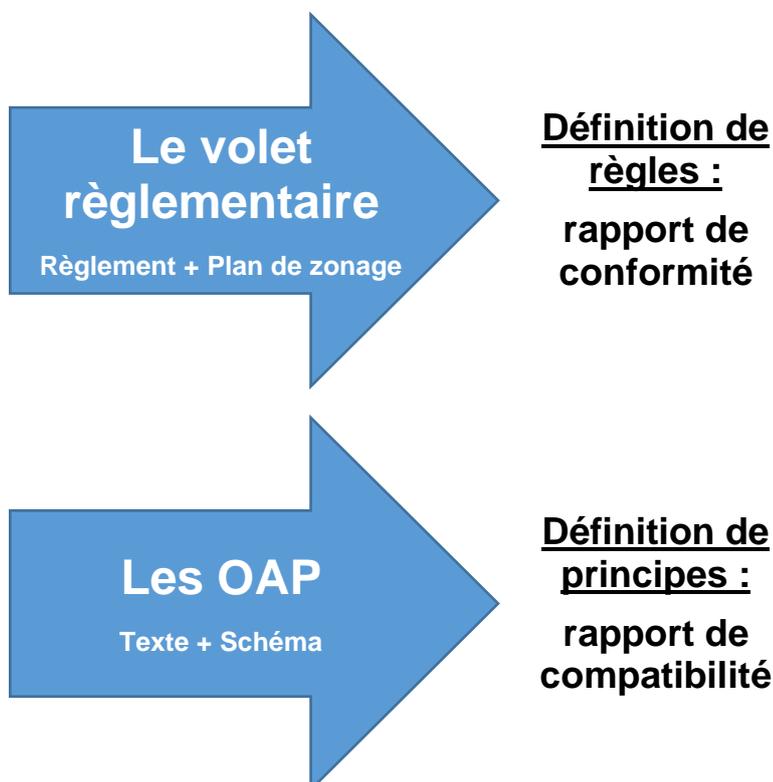
Celles-ci sont là à titre indicatif. Elles renseignent par exemple sur la présence d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

Sauf mention particulière, si deux règles portant sur le même sujet - règles écrites ou graphiques - se superposent, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique. Par exemple, le Règlement peut définir un recul des constructions de 5 mètres minimum, et le Plan de zonage faire apparaître une marge de recul de 10 mètres ; les 10 mètres de recul s'appliqueront car ils sont plus prescriptifs.

Chaque règle du **Volet réglementaire** a une valeur prescriptive qui s'impose dans un rapport de conformité.

Parallèlement, les **Orientations d'aménagement et de programmation** définissent des principes qui s'imposent dans un rapport de compatibilité.

Les droits du sol découlent de l'application de ces deux documents.



Article 2 **Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent au règlement national d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

- **L'article R. 111-2** qui prévoit que *« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*
- **L'article R. 111-4** qui prévoit que *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*
- **L'article R. 111-20** qui prévoit que *« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »*
- **L'article R. 111-21** qui prévoit que *« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.*

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

- **L'article R. 111-22** qui prévoit que *« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*
 - 1) *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur*
 - 2) *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs*
 - 3) *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;*
 - 4) *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres*
 - 5) *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial*
 - 6) *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets*
 - 7) *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune*
 - 8) *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*
- **L'article R. 111-23** qui prévoit que *« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*
 - 1) *Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
 - 2) *Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
 - 3) *Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*

- 4) Les pompes à chaleur ;
- 5) Les brise-soleils. »

- **L'article R. 111-24** qui prévoit que « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

- **L'article R. 111-25** qui prévoit que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »
- **L'article R. 111-26** qui prévoit que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »
- **L'article R. 111-27** qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

- **L'article L. 102-13** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- **L'article L. 153-11** : Dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- **L'article L. 424-1** : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles

L. 153-11, L. 311-2 et L. 311-2 du code de l'urbanisme et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

- 1) Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- 2) Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- 3) Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- **L'article L. 421-6** : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

- **Les articles L. 111-6 à L. 111-10** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

- L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
 - 1) Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2) Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3) Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 4) Aux réseaux d'intérêt public.

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

- Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

3. Les dispositions prévues au présent Règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1 Se superposent aux règles du PLU :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans les Annexes du PLU (articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions des articles L. 104-1 à L. 104-3 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens des articles L. 131-1 à L. 131-7 dudit Code.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 Juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 Février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages, et ses décrets d'application.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996.
- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite « *Loi Solidarité et renouvellement urbain* » et ses décrets d'application.
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002.

- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite « *Loi Urbanisme et Habitat* » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi sur « *l'eau et les milieux aquatiques* » (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application.
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application.
- Les lois d'orientation et de modernisation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010.
- Les dispositions des lois « *Grenelle* » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- La loi de « *modernisation de l'agriculture et de la pêche* » (MAP) du 27 juillet 2010.
- La loi pour un « *accès au logement et un urbanisme rénové* » (ALUR) du 24 mars 2014.
- La loi « *d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt* » (LAAAF) du 13 octobre 2014.
- La loi pour « *la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques* », (loi Macron) du 6 août 2015.
- La loi portant « *évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* » (ELAN) du 23 novembre 2018.
- La loi « *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets* » du 22 août 2021.
- Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2 S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

3.3 Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie – 6, rue du Chapitre 35 044 Rennes cedex – Tél. 02 99 84 59 00.

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* ».

Voir les Annexes du présent Règlement.

Le tableau et la carte identifiant les sites archéologiques figurent en annexe du présent PLU.

Article 3 **Division du territoire en zones**

Le présent Règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant les affectations prépondérantes de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, ainsi que les Emplacements Réservés.

1. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre II du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en plusieurs zones repérées par l'indice **U** :

- la zone centrale **UC**,
- la zone d'extension **UE**,
- la zone de projets **UP**,
- la zone d'équipements **UL**,
- la zone d'activités **UA**,
- la zone liée à la ZAC Atalante pour la partie constructible **UZA**,
- la zone liée à la ZAC Atalante pour la partie plantée et bassins techniques **UZD**.

2. Les zones à urbaniser dites « zone AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre III du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Les zones **AU** sont divisées en deux types de zones :

- Les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**.
- Les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**.

3. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole repérée par l'indice **A**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur lié à l'activité agricole **Aa**,

- le secteur liée aux gens du voyage **Ab**.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière repérée par l'indice **N**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur de protection de la nature et des sites **Na**,
- le secteur lié aux activités de camping-caravaning ou à des aménagements légers de sport et de loisirs **NL**,
- le secteur correspondant aux espaces remarquables terrestres **Nert**,
- le secteur correspondant aux espaces remarquables maritimes **Nerm**,
- le secteur correspondant aux secteurs de mouillage **Naot**.

5. Les Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du Code de l'urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurant au Plan de zonage, font l'objet des dispositions spéciales énoncées au **Titre VI, Annexe I du présent Règlement**.

6. Les Emplacements Réservés aux équipements et installations d'intérêt général

Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général font l'objet de dispositions spéciales au **Titre VI, Annexe II du présent Règlement**.

7. Les éléments de paysage (articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger font l'objet du **Titre VI, Annexe III du présent Règlement**.

Article 4 Définitions

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc. L'abri de jardin constitue une annexe*.

Accès

Accès du terrain : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour l'application des articles n°13 de chaque Règlement de zone, l'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière*, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès principal est celui par lequel la desserte principale est assurée. Dans le cas d'une servitude de passage sur fond voisin, l'accès est le débouché sur la voie.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés.

L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Activités de diversification de l'exploitation agricole

Les activités de diversification de l'exploitation agricole doivent rester accessoires à l'activité principale et ne doivent pas la remettre en cause. Elles sont par exemple :

- L'accueil à la ferme (accueil de groupes, de scolaires, de familles, attirés par la découverte de la vie d'une exploitation ; l'accueil se pratique tant à la journée (salles de réception ou de conférence) que sous la forme d'hébergement (logements étudiants), de logements (gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, campings), voire de restauration (ferme-auberge)).
- La transformation de produits de l'exploitation (abattage, préparations culinaires, conditionnement).
- La vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation, à condition que la vente s'effectue sur le lieu de production et que le local dédié à la vente ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher*.
- La production d'énergies renouvelables comme par exemple le photovoltaïque en toiture, le bois énergie,
- ...

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale*, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale*. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale* avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale*.

Pour bénéficier de règles qui leurs sont propres, le présent Règlement distingue deux types d'« annexes » :

- les « constructions détachées » de la construction principale*,
- les « constructions accolées » à la construction principale*. Les « constructions accolées » se définissent par leur emprise au sol de 20 m² maximale ; au-delà de cette surface, elles sont considérées comme des constructions principales*.

Le terme « annexes » recouvre les deux notions de « constructions détachées » et de « constructions accolées ».

Appentis

Un appentis constitue une annexe* et plus précisément une construction accolée* à la construction principale*.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades* sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade*. La hauteur* de l'attique ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Balcon

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 par le Règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,8 mètre le nu de la façade*.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives* (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,8 mètre le nu de la façade*, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Claire-voie

Une clôture à claire-voie est un dispositif laissant notablement passer le jour.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime le rapport entre l'emprise au sol* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$\text{CES} = \frac{\text{Surface emprise au sol* des constructions}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

On distingue :

- les constructions principales*, comprenant ou non des volumes secondaires*,
- les annexes*, comprenant les constructions détachées* et les constructions accolées*.

Construction à caractère patrimonial

Sont considérées comme constructions à caractère patrimonial pour bénéficier de certaines règles spécifiques, celles :

- repérées au Plan de zonage du PLU au titre du « *Patrimoine à préserver* »,
- ayant un caractère patrimonial et dont les murs extérieurs sont en pierre ou en terre sur 75 % minimum de leur surface.

Construction accolée

La construction accolée est définie dans la rubrique « *Annexe* ».

Construction détachée

La construction détachée est définie dans la rubrique « *Annexe* ».

Construction existante

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

Construction principale

Les constructions principales sont les constructions* qui ne constituent pas une annexe*.

Les constructions principales regroupent les principales fonctions d'usage, et sont de dimension plus importante que les annexes*.

Les constructions principales peuvent comporter des volumes secondaires*.

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 (modifié par l'arrêté du 22 mars 2024) a défini les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme.

Liste des 5 destinations :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation

- Commerce et activités de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Liste des sous-destinations par destinations :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Précisions : cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Habitation

- Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Précisions : cette sous-destination comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- *les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;*
 - *les chambres d'hôtes au sens de l'article D. 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;*
 - *les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.*
- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des résidences hôtelières à vocation sociale...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans

lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Précisions : cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

- **Restauration :** constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Précisions : cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- **Commerce de gros :** constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- **Cinéma :** toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

- **Hôtels :** constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Précisions : cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme ;
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- **Autres hébergements touristiques :** constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Précisions : cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge

de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

4. les résidences de tourisme ;
5. les villages résidentiels de tourisme ;
6. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Précisions : l'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Précisions : cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commisariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Précisions : cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Précisions : cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L. 6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Précisions : cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- **Équipements sportifs :** équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

Précisions : cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

- **Lieux de culte :** constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Précisions : cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...).

- **Autres équipements recevant du public :** équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « *Équipement d'intérêt collectif et services publics* ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Précisions : cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

- **Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

- **Entrepôt :** constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Précisions : cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- **Bureau :** constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- **Centre de congrès et d'exposition :** constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

- Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Les locaux accessoires* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades* et des toitures tels que portiques, auvents (hors éléments agricoles type stabulation...), débords de toiture de 50 cm maximum, protection solaire... ne créant pas de surface de plancher*.

Emprise au sol (article R. 420-1 du Code de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs de la construction, y compris les matériaux isolants et les revêtements muraux extérieurs.

Une terrasse de plain-pied ne constitue pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que, par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

Emprises publiques

Voir la définition de « *Voies et emprises publiques* ».

Espace libre

Surface de terrain non occupée par les constructions.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

Les règles de recul des façades définies aux Règlements de zone ne s'appliquent pas aux saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, terrasses, balcons.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Galerie marchande

Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m², au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins.

Hauteur (des constructions)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par

rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur à l'égout du toit qui s'entend calculée au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Lorsque les voies sont en pente, les façades* des constructions sont divisées pour le calcul de la hauteur*, en sections dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur. La côte de hauteur* de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale*, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale*.

Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement au permis d'aménager.

Matériaux dominants

Les matériaux dominants occupent au moins 25 % des surfaces non vitrées d'une façade*.

Pignon

Partie supérieure, en général triangulaire, d'un mur de construction, parallèle aux fermes et portant les versants du toit. Face latérale d'une construction, sans ouvertures importantes.

Revêtements perméables

Revêtements permettant l'infiltration de l'eau pluviale : espaces non bâtis, non bitumés, non recouverts d'un matériau empêchant l'infiltration de l'eau pluviale (matériaux tels que bâches plastiques, toitures végétalisées, béton non poreux...).

Ruines

Ne sont pas considérées comme des ruines les constructions disposant de l'essentiel des murs porteurs dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et dont la hauteur moyenne est supérieure à 2 mètres.

Saillies traditionnelles

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade* d'une construction tels que les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises...

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière

Est considérée comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Sont prises en compte pour la surface de l'unité foncière, les parties grevées par un emplacement réservé, ou un Espace Boisé Classé.

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

a) Voies routières :

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

b) Voies piétonnes ou cyclables et les espaces verts :

Il s'agit de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique non inscrites dans un profil de voie routière.

Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 4 de chaque zone leurs est applicable.

S'il est prévu un emplacement réservé pour voie ou emprise publique, il convient d'en tenir compte pour les implantations des constructions* ; la règle s'applique à partir de la limite de l'emplacement réservé et non à partir de l'alignement*.

Volume secondaire

Un volume secondaire est une partie de la construction principale*, lié par un lien fonctionnel à la construction principale*, et de dimension réduite par rapport à la construction principale*.

Article 5 **Adaptations mineures**

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 **Droit de reconstruction à l'identique**

L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que :

« *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis est autorisée nonobstant les dispositions du règlement de chaque zone, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

Article 7 **Ouvrages spécifiques**

Les dispositions des articles 1 à 15 du règlement de chaque zone ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques.

Sont considérés comme ouvrages spécifiques, les installations, constructions et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt général (exploitation du trafic ferroviaire, assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, gaz, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, pylône, postes de transformation, réserve incendie, station de relevage, bloc sanitaire public, abris bus, abris vélos...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.

Toutefois, l'exception faite pour les ouvrages spécifiques doit tenir compte de la loi Littoral.

Article 8 **Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les « **Périmètres des OAP sectorielles – Secteurs stratégiques** » et les « **Périmètres des OAP sectorielles – Petits secteurs en milieu urbain** » figurant au Plan de zonage du PLU indiquent qu'il existe des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU sur ces secteurs.

Les « **OAP thématiques - Trame verte et bleue** » portent sur l'ensemble de la commune pour les chapitres associés aux « **Réservoirs de biodiversité** » et aux « **Corridors écologiques** » ; elles ne concernent que les zones **U** et **AU** pour le chapitre « **La nature en ville** ».

Les « **OAP thématiques - Principes d'aménagement** » s'appliquent à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, permis groupé, lotissement, ZAC, et aux secteurs inclus dans les « **OAP Secteurs stratégiques** », sauf pour le secteur du Parc Atalante qui dispose de ses propres règles et orientations.

Les « **OAP thématiques - Commerce** » s'appliquent à l'ensemble des constructions et en particulier celles situées dans le « **Périmètre de centralité** » ou dans le secteur **UAa** figurant au Plan de zonage du PLU.

Enfin, les « **OAP thématiques - Activités de service en zones naturelles, agricoles et forestières** » s'appliquent à l'ensemble des zones **A** et **N** figurant au Plan de zonage du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU définissent les principes avec lesquels les futurs projets devront être compatibles. Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

Article 9 **Application du Règlement aux parcelles issues de la division**

Article R. 151-21 du Code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Article 10 **Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit**

A l'intérieur des bandes de nuisances sonores figurant dans les Annexes du PLU, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 juin 2024 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports routières et ferroviaires dans le département d'Ille-et-Vilaine.

Article 11 **Marges de recul**

Règles générales

Sont interdits dans les marges de recul portées au Plan de zonage :

- toute construction nouvelle, y compris les constructions détachées isolées.

Y sont autorisés

- a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...),
- b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- c) les réseaux d'intérêt public et leur support,
- d) les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique si le règlement de zone les y autorisent,
- e) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée sans avancée vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 3 du règlement des zones concernées. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Lorsque le Plan de zonage mentionne une distance minimale à respecter liée à une marge de recul, cette distance se substitue à celles figurant aux articles 4 et 5 dans les Règlements de zone.

Règles particulières

1. En plus des règles générales et dans les marges de recul portées au Plan de zonage du PLU s'applique **le Règlement de la voirie départementale**. En particulier, celui-ci classe la **RD 137** en catégorie **A** (réseau stratégique), la **RD 4** en catégorie **C** (autres routes d'intérêt départemental et d'intérêt économique) et les autres routes départementales en catégorie **D** (maillage d'intérêt local).

Ces marges de recul sont des zones non ædificandi mesurées depuis l'axe de la voie.

2. En plus des règles générales, **le long de la RD 137, il est fait application de la loi Barnier** (articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'urbanisme). Les marges de recul loi Barnier sont des servitudes qui s'appliquent sur une distance de 100 mètres de l'axe de la **RD 137**, y compris les bretelles d'échangeur. Ainsi, en plus des règles générales et dans les marges de recul portées le long de la départementale, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans

et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

- **Sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 5 mètres de l'alignement*, à l'exclusion de la construction d'une habitation.
- **Sont interdits**, à l'exclusion des constructions et installations citées en a), b), c), d) et e), les constructions et installations de toute nature, soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

3. Le long des voies ferrées, les constructions devront s'implanter à **2 mètres** par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelle que soit la limite réelle.

Article 12 **Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers**

Les constructions devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers (y compris une autre exploitation) et réciproquement.

Les extensions* des constructions existantes* ne respectant pas l'inter-distance de 100 mètres défini ci-dessus pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante. Toutefois, une extension réduisant l'inter-distance pourra être acceptée s'il est fait la démonstration qu'aucune autre possibilité d'extension n'existe.

Les changements de destination des tiers aux exploitations agricoles devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers.

Ces règles s'appliquent également aux bâtiments et installations agricoles dont la cessation d'activité a moins de 3 ans. Au-delà, ces règles cessent de s'appliquer, même si la sous-destination demeure une « *Exploitation agricole* ».

Les bâtiments et installations agricoles devront être implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zones **U** et **AU**.

Article 13 **Secteur soumis aux risques technologiques**

Le Porté à connaissance (PAC) en date du 12/10/2023 informe les communes de Saint-Jouan-des-Guérets et de Saint-Malo du risque technologique associé aux laboratoires GOËMAR situés dans le parc Atalante. Le risque est de deux natures : aléas de surpression (explosion) et de toxicité. **La probabilité d'occurrence de ces aléas technologiques est très faible, mais les potentiels effets sont importants**, et dépassent les limites de l'établissement. Dès lors, il convient d'informer du risque, et, pour en limiter ses effets, de le traduire dans le PLU. C'est l'objet de ce chapitre.

Les précautions à prendre sont fonctions de la distance par rapport au site. Quatre limites ont ainsi été identifiées par le PAC et reprisent au Plan de zonage du PLU. Toutefois, les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus même à l'extérieur des zones définies au Plan de zonage.

Périmètres de risques technologiques de la société des laboratoires GOËMAR

A l'intérieur des périmètres « **R1** » et « **R2** » figurant au Plan de zonage, les règles suivantes doivent être respectées :

- **Périmètre « R1 » (80 m), aléa de surpression (explosion, bris de vitres)**

Pour prendre en compte le risque de surpression, les futurs projets devront être compatibles avec les « *OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » associées au Parc Atalante, et plus particulièrement au chapitre « Secteurs concernés par le risque technologique de l'établissement Goëmar ».

- **Périmètre « R2 » (60 m), aléa de toxicité**

A l'intérieur de ce périmètre, une appréciation individualisée des autorisations sera réalisée au cas par cas pour apprécier la dangerosité du projet au regard du risque technologique, notamment du fait de son importance, de sa conception ou de sa proximité par rapport aux laboratoires GOËMAR.

Dans tous les cas, pour les établissements recevant du public (ERP) autorisé ci-dessus, une appréciation individualisée des autorisations sera réalisée au cas par cas pour apprécier la dangerosité du projet au regard du risque technologique, notamment du fait de son importance, de sa conception ou de sa proximité par rapport aux laboratoires GOËMAR.

Article 14 Prescriptions liées à la loi Littoral figurant au Plan de zonage

La Commune de Saint-Jouan-des-Guérets borde la Rance et est ainsi soumise à la loi Littoral. Le Plan de zonage du PLU fait apparaître des secteurs particuliers issus de la loi Littoral dont les articles de loi sont rappelés ci-dessous, extrait du Code de l'urbanisme.

La Bande Littorale :

Article L. 121-16

« *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.* »

Article L. 121-17 (extrait)

« *L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

Article L. 121-18

« *L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.* »

Article L. 121-19

« *Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.* »

Article L. 121-20

« *Les dispositions des articles L. 121-16 à L. 121-19 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.* »

Les Espaces proches du rivage :

Article L. 121-2

« *Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, les dispositions prévues aux articles L. 122-5 à L. 122-10, L. 122-12 et L. 122-13 ainsi que les dispositions relatives aux unités touristiques nouvelles prévues à la sous-section 4 de la section 1 du chapitre II du présent titre ne sont pas applicables.* »

Article L. 121-13 (extrait)

« *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. »

Article L. 121-14

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation. »

Article L. 121-15

« Les dispositions de l'article L. 121-13 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »

Par ailleurs, les **Espaces remarquables** sont identifiés au Plan de zonage en secteurs **Nert** pour les Espaces remarquables terrestres et **Nerm** pour les Espaces remarquables maritimes.

Article 15 Les zones humides (L. 151-23)

Les zones humides figurant au Plan de zonage sont protégées. Toute atteinte à leur fonctionnement est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau, du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais.

Les zones humides inventoriées sont représentées au Plan de zonage par une trame spécifique identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du SDAGE du bassin Loire Bretagne et de l'article 3 du Règlement du SAGE de la Rance, du Frémur et de la baie de Beaussais.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent Règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple). La police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides y compris celles qui n'auraient pas été recensées.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- La restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de la zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité ; à défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/reçréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Rance, Frémur et baie de Beaussais, approuvé par arrêté préfectoral du 9 décembre 2013, précise les mesures de protection pour les zones humides qui concernent l'ensemble du territoire communal :

« Article 3 : Interdire la destruction des zones humides »

La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L. 211-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement, est interdite dans tout le périmètre du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais », « sauf s'il est démontré :

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

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

Article 16 Les cours d'eau (L. 151-23)

Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau inventoriés sur la Commune. Ils font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de **10** mètres de part et d'autre des cours d'eau dans les zones **AU**, **A** et **N**, et de **5** mètres dans les zones **U**. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et les berges maçonnées, ainsi que pour les constructions* nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions* et aménagement nécessitant la proximité de l'eau (moulin, lavoir...).
- L'extension* mesurée des constructions existantes*, sans aggravation vers le cours d'eau, lorsque la configuration de la construction* et des lieux empêche une extension* hors de la marge de recul.
- Les aménagements et les « ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement, et notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de mobilité active.

Article 17 Les milieux hydrauliques superficiels

Le SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais, approuvé par arrêté préfectoral du 9 décembre 2013, vise à assurer la qualité sanitaire des eaux de baignade. A cette fin, il prescrit les éléments suivants applicables à l'ensemble du territoire communal :

« Article 4 : Interdire les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) »

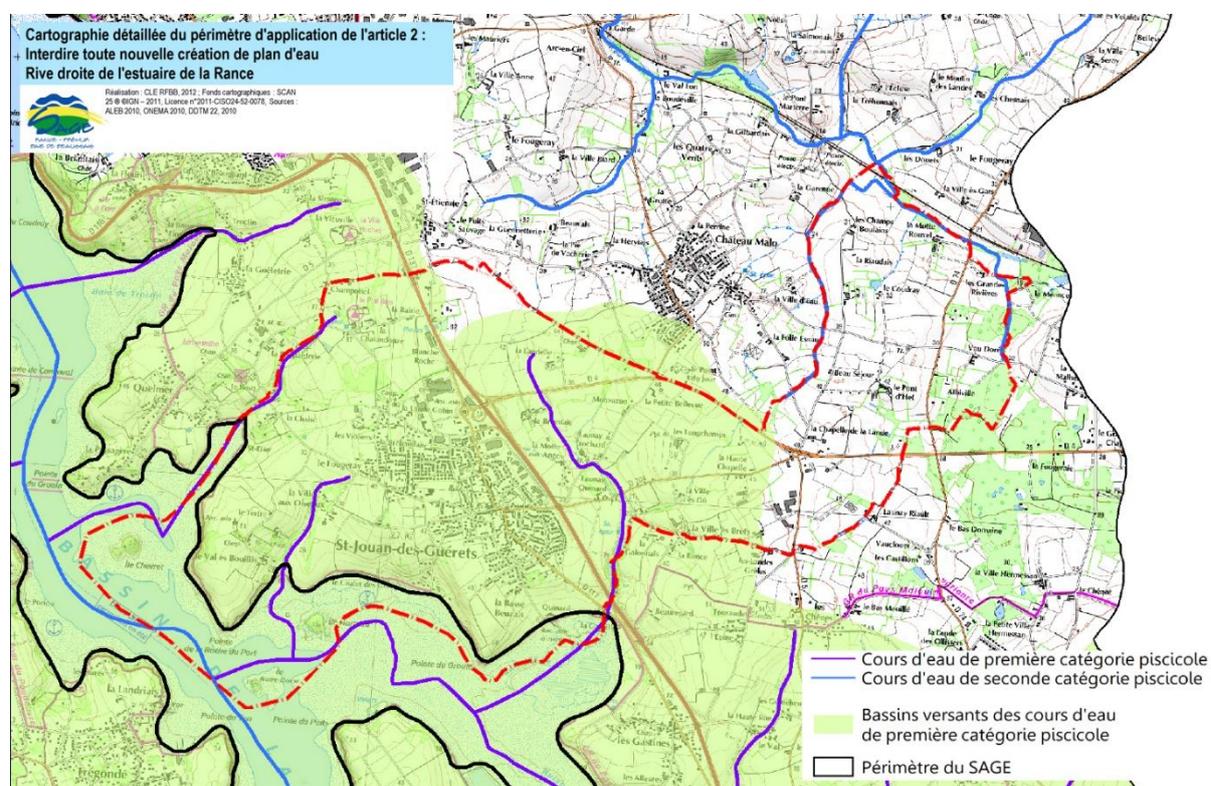
Les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits. » « Pour l'application de cet article, les termes "nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif" désignent les "installation neuves ou à réhabiliter". »

Article 18 Les Plans d'eau

Le SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais, approuvé par arrêté préfectoral du 9 décembre 2013, considère que « *Les plans d'eau entraînent des impacts cumulés significatifs en termes de prélèvement (évaporation, infiltration, fuite, réduction des débits d'étiage...) et de rejet (élévation de la température de l'eau, modification du pH, perturbation du cycle quotidien de l'oxygène dissous, augmentation des matières en suspension, introduction d'espèces invasives...) sur la ressource en eau.* ». Pour limiter les impacts des plans d'eau, le SAGE vise à interdire l'implantation de nouveau plan d'eau sur la partie en vert figurant sur l'extrait de la carte ci-après :

« Article 2 :

La création de plan d'eau, quelle que soit leur superficie, qu'ils soient soumis ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite sur les bassins versants où il existe des réservoirs biologiques et sur les bassins versants des cours d'eau de 1^{ère} catégorie piscicole identifiés sur la carte n°1 ci-après, sauf les ouvrages d'intérêt général ou d'intérêt économique substantiel que sont les réserves de substitution, les retenues collinaires pour l'irrigation, les lagunes de traitement des eaux usées, les bassins de rétention pluviale en eau, les lagunes de décantation pour les opérations de désenvasement de la Rance, les réserves incendie et les plans d'eau de remise en état de carrières. »



Extrait sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets de la Carte 1. Zonage d'interdiction de création de nouveaux plans d'eau

Source : SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais

Article 19 Les Espaces Boisés Classés (L. 113-1)

Les **espaces boisés classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-2 et suivants du code de l'urbanisme rappelées dans l'Annexe n°1 du présent Règlement.

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création

de boisements à l'exception des constructions et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. De ce fait, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU sauf exceptions, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 20 Les bois, haies, talus et alignements d'arbres (L. 151-19 et L. 151-23)

Le Plan de zonage du PLU identifie les haies bocagères et alignements d'arbres inventoriés sur la commune et les représente par une trame spécifique identifiée au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Les haies et alignements d'arbres existants sont à préserver ainsi que **les talus** qui leurs sont associés. Ils seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes. A titre d'exemple, pourra être autorisée si elle est justifiée la création d'une emprise pour une voie nouvelle, une liaison douce, l'accès à un terrain...

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (en mètre), et d'un intérêt paysager et environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel (exemples : celles participant à un corridor écologique, ou située en tête des cours d'eau, ou les haies parallèles aux courbes de niveau limitant l'érosion des sols, etc.), et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur.

Le Plan de zonage identifie également **des bois** protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, pour leur qualité paysagère ou présentant un intérêt écologique complémentaire aux bois classés en EBC.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du Code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée :

- aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, assurer la gestion hydraulique, protéger les paysages et préserver la biodiversité ;
- à la mise en place de mesures compensatoires : replanter sur une surface au moins équivalente un boisement d'essences locales diversifiées et principalement constitué de feuillus.

Article 21 Traitement des limites parcellaires

Clore les parcelles n'est pas une obligation.

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau (voir OAP thématiques).

- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures et portails sont d'un style simple et constitués de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les murs de pierres ou de moellons existants seront maintenus et entretenus, sauf nécessité technique d'accès ou d'implantation de la construction. Le rehaussement des murs de pierres ou moellons avec des blocs de béton est interdit.

Les aménagements suivants sont interdits :

- Les plaques en béton y compris en soubassement.
- L'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (parpaings),
- Les matériaux de fortune (bâche, canisse, haies artificielles),
- Les haies monospécifiques de conifères (thuya, cyprès) et de lauriers (palme, sauce, du Portugal...).
- En limite du domaine public, les dispositifs occultants en PVC.
- Les bambous en limite avec l'espace public.

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture. Ils auront une hauteur maximale similaire à celle de la clôture.

Les coffrets, compteurs boîtes aux lettres doivent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

Les dispositifs mis en œuvre pour souligner les limites séparatives devront laisser passer la petite faune (voir OAP thématiques) : passage minimum de 20 cm par 20 cm au ras du sol tous les 5 mètres environ, privilégier les haies vives ou des dispositifs doublés d'une haie vive.

Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être autorisé ou imposé des clôtures de nature différente, de celles prévues dans le règlement de chaque zone, à conditions qu'elles présentent une qualité d'ensemble et qu'elles soient en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositions réglementaires concernant les clôtures ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

En limites des voies publiques, les clôtures ne devront présenter aucun danger pour la circulation des piétons, des véhicules et des autres usagers.

La hauteur des clôtures sur voie et emprise publique se calcule par rapport au niveau de l'emprise publique qui jouxte la clôture.

En limite séparative, la hauteur de la clôture se calcule par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans tous les cas, les clôtures devront respecter les dispositions prévues par la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels (cf art L. 372-1 du Code de l'environnement).

Article 22 **Les espaces libres**

Le traitement des espaces libres* doit faire l'objet d'un soin particulier car ces espaces participent à la qualité paysagère, urbaine, environnementale du territoire. L'aménagement veillera à favoriser l'intégration de la construction dans son environnement, offrir un cadre de vie de qualité, participer à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales et répondre aux évolutions climatiques.

L'aménagement des espaces libres privilégiera les revêtements perméables* et les aménagements paysagers de pleine terre.

La végétation existante arborée doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes en nombre et qualité et pérennisée.

L'aménagement paysager des espaces libres devra être composé des trois strates de végétation (arborée, arbustives et herbacées).

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.

A l'exception des stationnements souterrains ou semi-enterrés, les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne, prenant en compte la biodiversité, les évolutions climatiques et le cycle de l'eau.

Aires de stockage

D'une manière générale, les aires de dépôts ou stockages divers seront :

- de préférence réalisées dans des constructions prévues à cet effet ou, à défaut,
- masquées par des aménagements paysagers (haies et arbres de haute tige) conçus en accord avec le site.

Article 23 **Les plantes invasives**

Afin de lutter contre les espèces invasives, le Conservatoire botanique national de Brest (CBNB) a établi une liste des espèces invasives qui figure à titre d'information en annexe du présent Règlement sous la forme de tableaux. Les espèces qui y sont inventoriées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites ; celles figurant comme « Plantes invasives potentielles » sont déconseillées.

Article 24 **Les plantes allergisantes**

Afin de lutter contre le développement des allergies liées au pollen, les plantations monospécifiques allergisantes en linéaire ou en surface est interdite en milieu urbain ou dans les zones à urbaniser (zones **U** et **AU**).

Cette interdiction concerne les essences ayant un « Potentiel allergisant fort » et celles ayant un « Potentiel allergisant modéré » suivant les listes établies par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) et figurant en annexe du présent Règlement. Pour les essences ayant un « Potentiel allergisant faible à négligeable » définies par le RNSA (voir annexe du Règlement), il est déconseillé de les regrouper.

Pour réduire les allergies, les aménagements paysagers doivent présenter une diversité d'espèces, qui participera également à la biodiversité et à la qualité des paysages.

Article 25 **Le patrimoine architectural et urbain**

Plusieurs mesures visent à protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain.

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- **Le centre ancien** (le secteur **UCa** repéré au Plan de zonage) est constitué d'ensembles urbains qu'il convient de sauvegarder. Tout projet devra concourir à la préservation de ses qualités ou à leur mise en valeur.

Les projets d'intérêt général de requalification urbaine devront privilégier la conservation de ce patrimoine et son réaménagement.

- **Les constructions à caractère patrimonial*** (voir définition article 4 des « *Dispositions générales* » du présent Règlement) et notamment ceux repérés au Plan de zonage au titre des « *Constructions à caractère patrimonial (L. 151-19 du CU)* » devront respecter les conditions suivantes :

- Les travaux d'extension* et d'aménagement sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques patrimoniales, culturelles ou historiques desdites constructions* ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de la construction*. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits*, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...
- Lorsqu'une restauration est entreprise, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés devront être en accord avec l'architecture d'origine.
- Les travaux visant à favoriser la diminution des dépenses énergétiques ne sont autorisés que dans le respect des qualités du patrimoine et du paysage urbain.
- Les travaux de mise aux normes et/ou de mises en sécurité sont autorisés et devront respecter au mieux les qualités architecturales de la construction*.
- Les « *Constructions à caractère patrimonial (L. 151-19 du CU)* » sont à conserver ou à rénover dans le respect des qualités architecturales et patrimoniales de la construction*. Seules peuvent être autorisées, les démolitions :
 - nécessaires à la mise en valeur de la construction*,
 - nécessaires à la mise aux normes et/ou à la mise en sécurité de la construction*,
 - pour un état de ruine* constaté.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article 26 **Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur**

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'une construction existante* à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, un dépassement des règles de chacune des zones pourra être autorisé dans les limites suivantes :

- **Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux voies* et emprises publiques*, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural de la construction ou de ne pas gêner la circulation (notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite). En cas de non-respect de l'une de ces réserves, pour pouvoir bénéficier de la « règle alternative » précitée, des adaptations du projet pourront être imposées comme par exemple interdire la réalisation d'une isolation entre le sol et le haut du rez-de-chaussée.
- **Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux limites séparatives*, sous réserve notamment de ne pas créer une emprise irrégulière sur les terrains voisins, de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural de la construction.
- **Article 7 - Emprise au sol des constructions :** l'emprise au sol* générée par le dépassement de 30 centimètres maximum nécessaires pour la rénovation thermique ou phonique des constructions existantes* ne sera pas prise en compte dans le calcul des emprises au sols des règles de zone.
- **Articles 8 - Hauteur maximale des constructions :** un dépassement de 30 centimètres maximum des hauteurs imposées ou de la construction existante* si sa hauteur dépasse déjà les règles, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine et de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural de la construction.

Article 27 **Mobilités actives**

Le Plan de zonage fait apparaître les « *Itinéraires de mobilité active existante* » et les « *Itinéraires de mobilité active à créer* ». Tout projet devra tenir compte de ces itinéraires, pour maintenir leur

continuité et pour compléter le maillage de mobilité active existante. Le tracé des mobilité actives existantes ou à créer pourra évoluer à condition que la continuité du parcours soit maintenue et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 28 **Stationnement**

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent Règlement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peuvent excéder les dispositions prévues à l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme.

Article 29 **Accès et desserte**

L'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme dispose :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Article 30 **Réseaux**

Alimentation en eau

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4,5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 mètres.

Les garanties de pression

Dans les secteurs desservis par le réseau gravitaire, la collectivité pourra imposer des surpresseurs individuels si les constructions à desservir sont implantées à une altitude supérieure à 25 mètres NGF ou si la canalisation ne permet pas de satisfaire la demande de l'utilisateur.

La défense incendie

L'essentiel de cette défense est fait à partir du réseau d'eau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar de pression résiduelle.

Si le réseau est insuffisant, il peut être mis en place des réserves incendie d'une capacité minimale de 120 m³. Dans certains cas, la construction peut être à la charge du propriétaire du terrain où le risque est créé.

Article 31 **Secteurs de mixité sociale**

Dans les zones **UC**, **UE** et **UP**, toute opération de 5 logements créés et plus doit programmer un minimum de 25% de logements à coût abordable (arrondi au chiffre inférieur) en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme.

Les « logements à coût abordable » concernent :

- les logements locatifs sociaux :
 - appartenant aux organismes d'habitat à loyer modéré ;
 - tant publics que privés, relevant de conventionnement avec l'Etat ou l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat ;
 - des foyers-logement, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, des logements d'urgence (avec la règle d'un logement pour 3 places) ;
 - ...
- Les logements en accession à prix abordable (en dessous du prix du marché) relevant notamment du dispositif de BRS.
- Les logements en accession social proposés par des offices publics de l'habitat.

Le permis de construire devra justifier de la prise en compte de ce programme de logements à coût abordable.

Article 32 **Emplacements réservés pour mixité sociale**

Le Plan de zonage classe en « *Emplacement réservé pour mixité sociale* » plusieurs secteurs de son territoire dans lesquels il est fixé une part minimale de logements locatifs sociaux à réaliser au titre de l'article L. 151-41-4° du Code de l'urbanisme.

NUMERO DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m ²)
1	Rue Saint-Edouard – Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	2 011
2	Rue du Clos de la Poterie – Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	1 807
3	Opération d'habitat de mixité sociale et multigénérationnelle	Commune	987
4	Rue de Saint-Malo – Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	2 395
5	Place de l'Eglise – Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	506
6	Rue du Violier – Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	5 155

Article 33 **Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal**

1. Sur l'ensemble du territoire communal l'installation de clôtures est soumise à déclaration.
2. En application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

Les zones urbaines **U** sont constituées des zones suivantes :

- la zone centrale **UC**,
- la zone d'extension **UE**,
- la zone de projets **UP**,
- la zone d'équipements **UL**,
- la zone d'activités **UA**,
- la zone liée à la ZAC Atalante pour la partie constructible **UZA**,
- la zone liée à la ZAC Atalante pour la partie plantée et bassins techniques **UZD**.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UC

ZONE UC

Nota

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La zone **UC**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UCa** correspond au cœur du bourg, centre historique le plus dense,
- le secteur **UCb** est lié au centre-bourg et ses extensions,
- le secteur **UCc** est lié au centre-bourg et ses extensions avec des règles particulières.

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Commerce* » ont un chapitre dédié au commerce du centre qui s'applique à l'intérieur du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage.

Par ailleurs, la zone **UC** est partiellement en Espaces Proches du Rivage.

Rappel : Tout projet d'installation et/ou de construction doit se soumettre aux dispositions de la loi Littoral. Les Dispositions générales du Règlement rappellent à l'article 14 « *Prescriptions liées à la loi Littoral figurant au Plan de zonage* », les articles de loi portant sur la Bande littorale et sur les Espaces proches du rivage.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les sous-destinations des destinations* suivantes :

- Habitation :
 - Logement
 - Hébergement
- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
 - Lieux de culte
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne

Article UC 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. **La construction d'annexes*** avant la réalisation de la construction principale*.
3. En façade des constructions donnant sur les « *Linéaires commerciaux* » repérés au Plan de zonage du PLU **le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à usage d'« artisanat et commerce de détail »** en « *logement* », « *hébergement* » ou « *bureau* ».
4. **En dehors du « Périmètre de centralité »** figurant au Plan de zonage, les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » ou à la « *restauration* », sauf cas visés à l'article UC 3.
5. **Dans les secteurs UCb et UCc, le changement de destination des « logements » situés en dehors du « Périmètre de centralité »** figurant au Plan de zonage, sauf cas visés à l'article UC 3.
6. **Les installations classées pour la protection de l'environnement.**

7. **Les dépôts sauvages** de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables.
8. **L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.**
9. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
10. **L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs**, groupées.
11. **Le stationnement de caravanes.**
12. **Les garages collectifs de caravanes.**
13. **Les éoliennes.**
14. **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UC 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

1. **En façades des constructions donnant sur les « *Linéaires commerciaux* »** repérés au Plan de zonage du PLU, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions à usage d'« *artisanat et commerce de détail* » en « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », sous réserve de compatibilité avec les « *OAP thématiques - Commerce* », chapitre « *Le commerce du centre-bourg* ».
2. **En dehors du « *Périmètre de centralité* »** figurant au Plan de zonage du PLU, et pour les constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » et à la « *restauration* », existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, il est accordée la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, et que la surface de plancher* totale par bâtiment ne dépasse pas 1 500 m².
3. **Dans les secteurs UCb et UCc, pour les « *logements* » situés en dehors du « *Périmètre de centralité* »** figurant au Plan de zonage du PLU, il est possible d'accueillir en complément du « *logement* » une autre sous-destination autorisée dans la zone sous réserve qu'elle reste secondaire par rapport à la surface de plancher* du logement.
4. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
5. **Les piscines** sous réserves :
 - de ne pas dépasser 35 m³,
 - de disposer d'un système de couverture limitant l'évaporation,
 - de disposer d'un système de récupération d'eaux de pluie pour alimenter l'eau de la piscine.

Les piscines de moins de 6 m³ ne sont pas concernées par ces règles.

6. **En secteur UCc**, les constructions détachées* dans la limite de 2.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 4 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprises publiques* existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres de l'alignement*, si ce retrait n'altère pas le caractère d'alignement des constructions.

Dans tous les cas, afin de conserver aux constructions voisines existantes **un apport de lumière naturelle suffisant**, un recul minimum différent pourra être autorisé ou imposé.

2. Règles alternatives

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque **la construction est accolée à une construction existante*** en bon état, édifiée en retrait de l'alignement* et située sur la parcelle du projet ou sur les parcelles sises de part et d'autre du projet, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site.
- Lorsque **le projet concerne une construction détachée*** sur une parcelle déjà occupée par une construction principale*.
- Lorsque **le projet de construction se situe en angle de voies, ou qu'il existe des problèmes de visibilité** sur voirie, un recul minimal pourra être imposé pour assurer la sécurité.
- Lorsque **la construction se situe en second rang** par rapport à la voie donnant l'accès au terrain.

Article UC 5 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règles générales

- Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative*, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).
- Lorsque les constructions détachées* ne s'implantent pas en limite séparative*, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 1 mètre ($L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 1m$).
- Dans tous les cas, afin de conserver aux constructions voisines existantes **un apport de lumière naturelle suffisant**, un recul minimum différent pourra être autorisé ou imposé.
- **Les bassins des piscines** seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.

2. Règles alternatives

- Dans le cas d'extensions de construction existantes* ne respectant pas les règles d'implantation, les extensions pourront se faire dans le prolongement du bâti existant.

Article UC 6 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UC 7 **Emprise au sol des constructions**

Dans les secteurs UCa et UCb

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Dans le secteur UCc

Pour les « *logements* » dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 300 m², l'emprise au sol* de chaque construction détaché* est limitée à 20 m².

Article UC 8 **Hauteur maximale des constructions**

1. Hauteur maximale

La hauteur* des constructions répondra aux règles suivantes :

- Pour les constructions hors annexes* :
 - Rch + 2 étages + 1 niveau maximum en comble ou attique*.
 - 9 mètres à l'égout et 9,5 mètres à l'acrotère.
- Pour les annexes* : 3,2 mètres à l'égout et 3,7 mètres à l'acrotère.

2. Dans les rues concernées par les « *Linéaires commerciaux* » figurant au Plan de zonage du PLU, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions principales* donnant sur ces linéaires devra respecter une hauteur minimale de 3,5 mètres sous poutres. Dans ce cas, les limites de hauteurs maximales définies sont augmentées de 1 mètre supplémentaire.

3. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale :

- en vue d'harmoniser les hauteurs* avec celles des constructions environnantes.
- en cas d'extension* d'une construction existante* pour rester en harmonie avec la hauteur* de la construction existante*.
- pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente.
- pour permettre la réalisation du nombre d'étages autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UC 9 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades* et l'implantation de la construction devront favoriser l'apport de lumière et d'énergie solaire.

1. Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes* autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale*, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes*.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

2. Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques. Les cadres de ces ouvrages devront être en harmonie avec la couleur de la toiture.

2.1 Les pentes

- Les constructions doivent être à au moins deux versants d'une pente de 40° minimum.
- L'extension d'une construction existante* ayant des caractéristiques de toiture différentes, pourra reprendre les caractéristiques de la toiture de la construction existante.
- Les toitures en pointe de diamant sont interdites.
- Les constructions accolées* et les volumes secondaires* pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale* à laquelle elles se rattachent. Elles pourront être traitées en toitures-terrasses ou en toitures mono-pentées, sous réserve d'une bonne intégration avec la construction principale*.
- Les constructions détachées* seront à au moins deux versants ou mono-pentées : les toitures-terrasses sont interdites.
- Si le projet présente une architecture contemporaine de qualité, ou s'il est situé dans un environnement particulier (typologie du quartier compatible avec une architecture contemporaine), la toiture terrasse et/ou le mono-pente pourront être autorisés, avec la réserve stricte d'une bonne intégration architecturale et urbaine par rapport aux constructions à caractère patrimonial* avoisinantes.

2.2 Les matériaux

- Pour les constructions principales*, les toitures en pente doivent être réalisées en ardoises naturelles. Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité visée à l'article précédent, des matériaux différents pourront être utilisés.
- Les matériaux utilisés pour les annexes* et les volumes secondaires* de liaison seront soit :
 - de l'ardoise naturelle,
 - du zinc, aluminium, bacs aciers mats,
 - une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres et les carports.

3. Clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 21 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

3.1 Dans le secteur UCa

3.1.1 En limite avec le domaine public

3.1.1.1 En limite des voies, places et ruelles

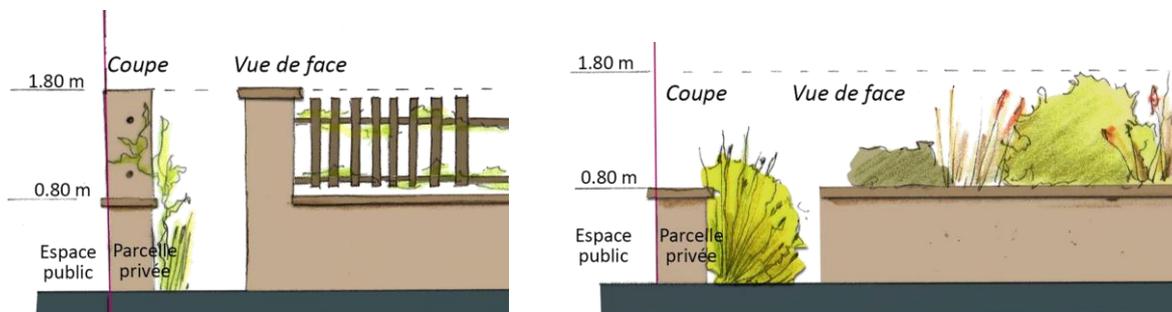
Elles n'excéderont pas une hauteur totale de **1,80** mètre par rapport au niveau des voies publiques, places et ruelles.

Elles seront constituées :

- **D'un mur** de pierres ou de maçonnerie enduit.

- **D'un muret** de pierres ou de maçonnerie enduit, d'une hauteur maximale de **80 cm** surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie* (grille métallique, barreaudage en bois...). Il pourra être accompagné de végétaux, plantes grimpantes, haies, massifs arbustifs, plantés à l'intérieur de la parcelle.

Exemples de clôture



- **D'un ouvrage de soutènement.**

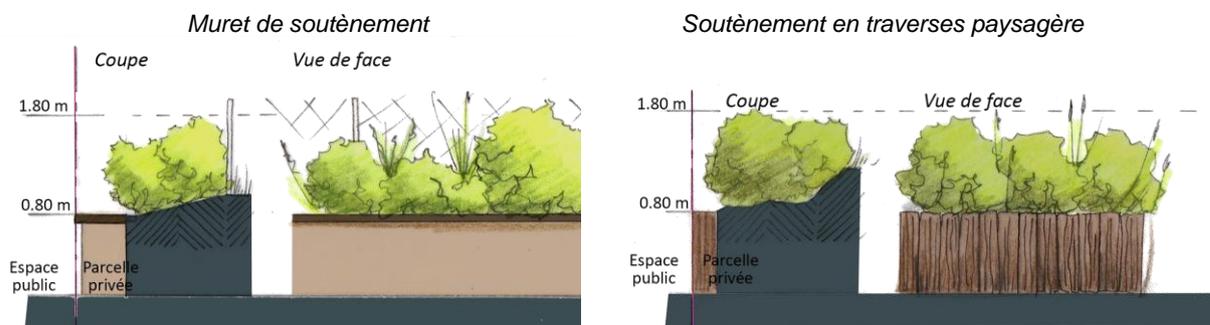
Lorsque le **terrain de la construction est surélevé** par rapport au domaine public, la différence de niveau sera gérée sous forme d'un ouvrage de soutènement.

L'ouvrage de soutènement sera réalisé en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit. Le soutènement pourra également se faire par des traverses paysagères.

Il aura une hauteur maximale de **80 cm**.

Un talus pourra y être adossé pour assurer le raccord des niveaux.

Des arbustes et des plantes vivaces habilleront le talus. A l'intérieur de la parcelle, en retrait des végétaux, un grillage pourra être implanté. Il aura une hauteur maximale de **1 mètre**.



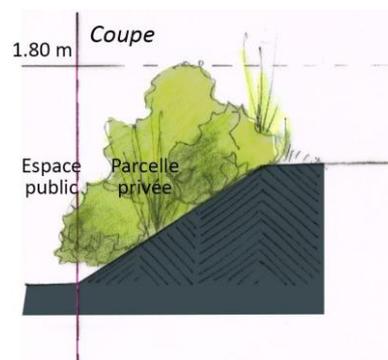
3.1.1.2 *En limite des autres emprises publiques (espaces verts, parcs, chemins piétons)*

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur totale de **1,80 mètre** en limite d'espace public.

Elles pourront être constituées, en plus des dispositifs cités pour les limites des voies, places et ruelles par des **haies mixtes**, taillées ou libres, éventuellement doublées d'un grillage souple implanté à l'intérieur de la parcelle.

La gestion de la différence de niveaux entre les parcelles et le domaine public pourra être assurée par :

- **Un ouvrage de soutènement** (identique à la règle précisée en limite des voies, places et ruelles).
- **Un talus planté**, souligné à l'intérieur de la parcelle, en retrait de la végétation d'un grillage souple.



3.1.2 En limite séparative

La clôture aura une hauteur maximale de **1,80** mètre.

3.2 Dans les secteurs UCb et UCc

3.2.1 En limite avec le domaine public

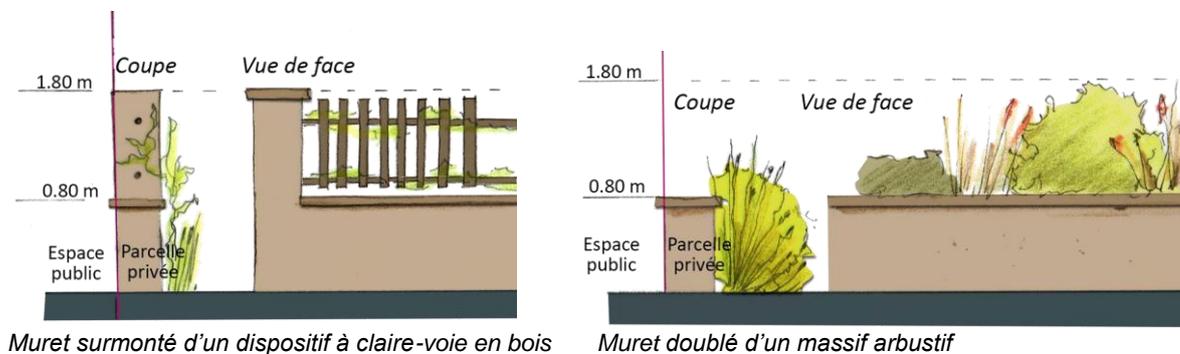
3.2.1.1 En limite des voies, places et ruelles

Elles n'excéderont pas une hauteur totale de **1,80** mètre par rapport au niveau de des voies publiques, places et ruelles.

Les clôtures seront constituées :

- **D'un muret** de pierres ou de maçonnerie enduit, d'une hauteur maximale de **80** cm surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie* (grille métallique, barreaudage en bois). Il pourra être accompagné de végétaux, plantes grimpantes, haies, massifs arbustifs, plantés à l'intérieur de la parcelle.

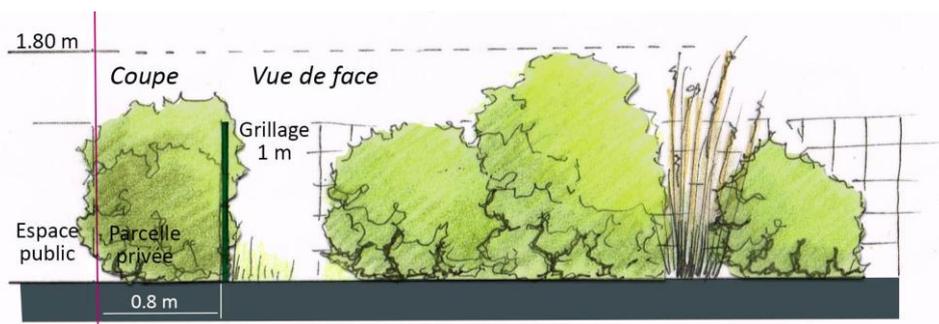
Exemples de clôture



Muret surmonté d'un dispositif à claire-voie en bois

Muret doublé d'un massif arbustif

- **D'une composition végétale**, haie mixte ou massif arbustif, doublée ou non d'un grillage souple implanté à l'intérieur de la parcelle dont la hauteur maximale sera de **1** mètre. Il sera implanté en retrait **80** cm minimum de la limite publique.



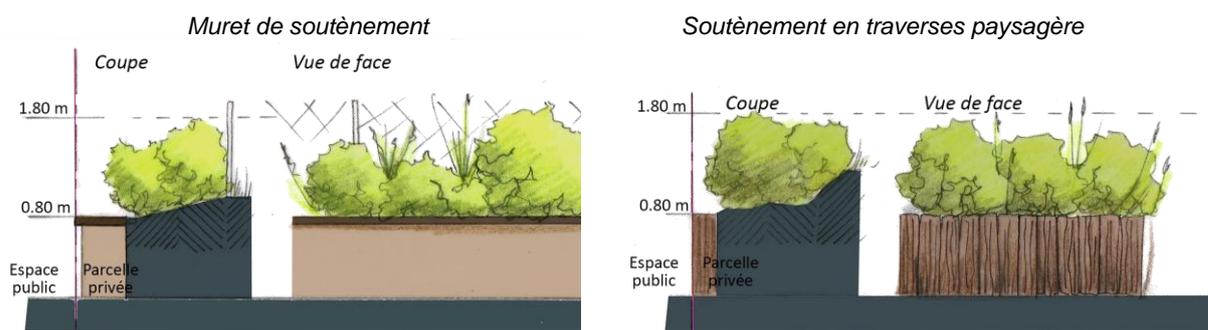
- **D'un ouvrage de soutènement.**

Lorsque **le terrain de la construction est surélevé** par rapport au domaine public, la différence de niveau sera gérée sous forme d'un ouvrage de soutènement.

L'ouvrage de soutènement aura sera réalisé en pierre, ou maçonnerie et recouvert d'un enduit. Le soutènement pourra également se faire par des traverses paysagères.

Il aura une hauteur maximale de **80 cm**. Un talus pourra y être adossé pour assurer le raccord des niveaux

Des arbustes et des plantes vivaces habilleront le talus. A l'intérieur de la parcelle, en retrait des végétaux, un grillage souple pourra être implanté. Il aura une hauteur maximale de **1 mètre**.



3.2.1.2 En limite des autres emprises publiques (espaces verts, parcs, chemins piétons)

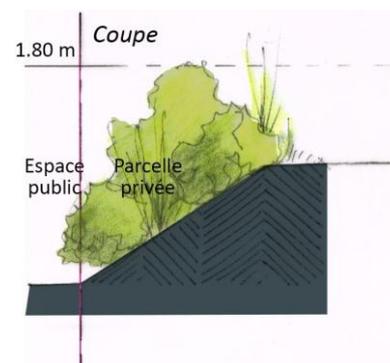
Elles n'excéderont pas une hauteur totale de **1,80 mètre** en limite d'espace public.

Les clôtures devront être constituées :

- **D'une composition végétale**, haie mixte ou massif arbustif, doublée ou non d'un grillage souple dont la hauteur maximale sera de 1 mètre.
- **D'un ouvrage de soutènement ou d'un talus.**

En bordure des espaces verts, des parcs, des chemins piétons la gestion de la différence de niveaux entre les parcelles et le domaine public pourra être assurée par :

- **Un ouvrage de soutènement** (identique à la règle précisée en limite des voies, places et ruelles).
- **Un talus planté**, souligné à l'intérieur de la parcelle, en retrait de la végétation d'un grillage souple.



3.2.2 En limite séparative

La clôture aura une hauteur maximale de **1,80 mètre**.

Article UC 10 **Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

1. Pour le stationnement, il est exigé au minimum :**1.1 Constructions à usage de « logement » :****Dans les secteurs UCa et UCb :**

- 1 place de stationnement de véhicule par logement social.
- Pour les autres catégories, 1 place de stationnement de véhicule par logement ; une 2^{ème} place par logement est exigée pour chaque logement ayant une surface de plancher* créée supérieure à 60 m².
- 1 emplacement pour deux-roues par logement.

Dans le secteur UCc :

- 1 place de stationnement de véhicule par logement social.
- 2 places de stationnement de véhicule par logement pour les autres catégories.
- 1 emplacement pour deux-roues par logement.

1.2 Constructions à usage d'« hébergement » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 4 chambres ou logements.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.3 Constructions à usage d'« artisanat et de commerce de détail » :

Dans les secteurs UCa et UCb, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le secteur UCc :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

1.4 Constructions à usage de « restauration » :

Dans les secteurs UCa et UCb, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le secteur UCc :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 20 m² de surface de plancher* de salle de restaurant.
- Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* créée.

1.5 Constructions à usage d'« hôtel » ou d'« autre hébergement touristique » :

Dans les secteurs UCa et UCb, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le secteur UCc :

- 1 place de stationnement de véhicule pour 4 chambres.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

1.6 Constructions à usage d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et de « bureaux » :

Dans les secteurs UCa et UCb, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le secteur UCc :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher*.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

1.7 Constructions à usage de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 100 m² de surface de plancher*.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.8 Constructions à usage de « cinéma », de « salles d'art et de spectacles », de « lieux de culte », d'« autres équipements recevant du public », et d'« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.9 Constructions destinées à d'autres usages :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.
- Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de places inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

2. Modalités d'application

2.1 Tout emplacement de stationnement de véhicule créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.

2.2 Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface minimale de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de logements collectifs, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.

2.3 Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.

2.4 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

2.5 Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves, aux rénovations de construction avec changement de destination, et non aux extensions des constructions existantes*, rénovations de construction sans changement de destination, à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.

2.6 Dans le secteur UCc, les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec **un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.**

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

2.7 Pour lutter contre les îlots de chaleur, les aires de stationnement devront être accompagnées d'un traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraîcheur. Il est demandé pour les opérations créant plus de 10 places de stationnement automobile (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), l'aménagement ombragé d'un minimum de 30% des places de stationnement qui devra répondre aux règles suivantes :

- La plantation à minima d'1 arbre de hautes tiges par tranche (même non entière) de 4 places de stationnement est imposée.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.
- Les plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte :

- La biodiversité : les plantations seront composées des trois strates de végétation, herbacée, arbustive et arborée. Les essences locales ou s'en approchant seront prioritaires. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale. Les compositions monospécifiques seront proscrites.
- Les évolutions climatiques : les essences supportant les fortes chaleurs et la sécheresse seront privilégiées.
- Le cycle de l'eau : les revêtements perméables* seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.

3. Exception

L'usage d'une aire de stationnement mutualisé, lorsqu'elle est possible, sera privilégié. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnement existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UC 11 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 22 « *Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Dans le secteur UCc, les espaces libres* devront représenter une surface minimale de **40%** de la surface du terrain, et au moins la moitié de ces espaces libres* devra être traité en espace vert.

A l'intérieur des terrains, les espaces libres dédiés aux voies devront être traités avec un revêtement perméable*.

Article UC 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Pour rappel, les « OAP thématiques - Principes d'aménagement » ont un chapitre dédié à « L'énergie ».

Section III - Équipement et réseaux

Article UC 13 Accès et voirie

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Dans le cas d'un programme mixte incluant du « *logement* », celui-ci devra conserver un accès indépendant.

2. Accès et voiries existants

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de **3** mètres de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3. Accès et voiries nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- Il ne sera autorisé qu'une seule entrée par unité foncière* dont la façade* donnant sur la voie publique est inférieure ou égale à 16 mètres et à deux entrées charretières si la façade* est supérieure à 16 mètres. La largeur de la première entrée charretière peut aller jusqu'à **7** mètres, la seconde, quand elle est autorisée, étant limitée à **3** mètres.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Type de circulation	Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale d'emprise
Voie en sens unique	3 mètres	5 mètres
Voie en double sens	5 mètres	6,5 mètres
Impasse de longueur ≤ 30 mètres	3 mètres	

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des services de répurcation et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Article UC 14 **Desserte par les réseaux**

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

La compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération. Tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 30 « Réseaux » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, et répondre à la législation concernant sa déclaration.

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

2. Assainissement

Il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle, incluse dans le périmètre de zonage d'assainissement en vigueur, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le branchement sur le réseau public, est autorisé et conçu selon les modalités du règlement d'assainissement collectif de Saint-Malo Agglomération (SMA).

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès du service assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les effluents non domestiques, un pré-traitement sera imposé, si ces effluents ne sont pas conformes aux effluents autorisés.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'une autorisation spécifique de rejet.

2.2 Eaux pluviales

Sauf impossibilités techniques démontrées, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

Les prescriptions conformes au SDAGE, au SAGE et au zonage d'eaux pluviales, reprises dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...

3. Autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.

Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

Article UC 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UE

ZONE UE

Nota

La zone **UE** correspond aux secteurs équipés ou en voie d'équipements et elle constitue l'extension de l'agglomération autour du centre-bourg de Saint-Jouan-des-Guérets.

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Commerce* » ont un chapitre dédié au commerce du centre qui s'applique à l'intérieur du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage.

Par ailleurs, la zone **UE** est partiellement en Espaces Proches du Rivage.

Rappel : Tout projet d'installation et/ou de construction doit se soumettre aux dispositions de la loi Littoral. Les Dispositions générales du Règlement rappellent à l'article 14 « *Prescriptions liées à la loi Littoral figurant au Plan de zonage* », les articles de loi portant sur la Bande littorale et sur les Espaces proches du rivage.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les sous-destinations des destinations* suivantes :

- Habitation :
 - Logement
 - Hébergement
- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
 - Lieux de culte
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne

Article UE 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. **La construction d'annexes*** avant la réalisation de la construction principale*.
3. **En façade des constructions donnant sur les « Linéaires commerciaux »** repérés au Plan de zonage du PLU **le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à usage d'« artisanat et commerce de détail »** en « logement », « hébergement » ou « bureau ».
4. **En dehors du « Périmètre de centralité »** figurant au Plan de zonage, les constructions liées à l'« artisanat ou au commerce de détail » ou à la « restauration », sauf cas visés à l'article UE 3.
5. **Le changement de destination des « logements » situés en dehors du « Périmètre de centralité »** figurant au Plan de zonage, sauf cas visés à l'article UE 3.
6. **Les installations classées pour la protection de l'environnement.**

7. **Les dépôts sauvages** de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables.
8. **L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.**
9. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
10. **L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs**, groupées.
11. **Le stationnement de caravanes** sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée.
12. **Les garages collectifs de caravanes.**
13. **Les éoliennes.**
14. **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UE 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

1. **En façades des constructions donnant sur les « *Linéaires commerciaux* »** repérés au Plan de zonage du PLU, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions à usage d'« *artisanat et commerce de détail* » en « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », sous réserve de compatibilité avec les « *OAP thématiques - Commerce* », chapitre « *Le commerce du centre-bourg* ».
2. **En dehors du « *Périmètre de centralité* »** figurant au Plan de zonage du PLU, et pour les constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » et à la « *restauration* », existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, il est accordée la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, et que la surface de plancher* totale par bâtiment ne dépasse pas 1 500 m².
3. **Pour les « *logements* » situés en dehors du « *Périmètre de centralité* »** figurant au Plan de zonage du PLU, il est possible d'accueillir en complément du « *logement* » une autre sous-destination autorisée dans la zone sous réserve qu'elle reste secondaire par rapport à la surface de plancher* du logement.
4. **Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.**
5. Les constructions détachées* dans la limite de 2.
6. **Les piscines** sous réserves :
 - de ne pas dépasser 35 m³,
 - de disposer d'un système de couverture limitant l'évaporation,
 - de disposer d'un système de récupération d'eaux de pluie pour alimenter l'eau de la piscine.

Les piscines de moins de 6 m³ ne sont pas concernées par ces règles.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 4 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement* total ou partiel des voies publiques ou privées et emprises publiques* existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait jusqu'à 7 mètres de l'alignement*.

Dans tous les cas, afin de conserver aux constructions voisines existantes **un apport de lumière naturelle suffisant**, un recul minimum différent pourra être autorisé ou imposé.

2. Règles alternatives

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque **la construction est accolée à une construction existante*** en bon état, édifiée en retrait de l'alignement* et située sur la parcelle du projet ou sur les parcelles sises de part et d'autre du projet, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site.
- Lorsque **le projet concerne une construction détachée*** sur une parcelle déjà occupée par une construction principale*.
- Lorsque **le projet de construction se situe en angle de voies, ou qu'il existe des problèmes de visibilité** sur voirie, un recul minimal pourra être imposé pour assurer la sécurité.
- Lorsque **la construction se situe en second rang** par rapport à la voie donnant l'accès au terrain.

Article UE 5 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règles générales

- Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative*, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).
- Lorsque les constructions détachées* ne s'implantent pas en limite séparative*, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 1 mètre ($L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 1m$).
- Dans tous les cas, afin de conserver aux constructions voisines existantes **un apport de lumière naturelle suffisant**, un recul minimum différent pourra être autorisé ou imposé.
- **Les bassins des piscines** seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.

2. Règles alternatives

- Dans le cas d'extensions de construction existantes* ne respectant pas les règles d'implantation, les extensions pourront se faire dans le prolongement du bâti existant.

Article UE 6 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UE 7 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol* des constructions est limitée à **60%** de l'unité foncière*.

Pour les « *logements* » dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 300 m², l'emprise au sol* de chaque construction détaché* est limitée à 20 m².

Pour les opérations d'ensemble et les permis valant division, il pourra être admis que l'emprise au sol* maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé à l'alinéa ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol* de l'opération ou du permis valant division, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques* ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal fixé au précédent alinéa.

Article UE 8 **Hauteur des constructions**

1. Hauteur maximale

La hauteur* des constructions répondra aux règles suivantes :

- Pour les constructions hors annexes* :
 - Rch + 2 étages + 1 niveau maximum en comble ou attique*.
 - 9 mètres à l'égout et 9,5 mètres à l'acrotère.
- Pour les annexes* : 3,2 mètres à l'égout et 3,7 mètres à l'acrotère.

2. Dans les rues concernées par les « *Linéaires commerciaux* » figurant au Plan de zonage du PLU, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions principales* donnant sur ces linéaires devra respecter une hauteur minimale de 3,5 mètres sous poutres. Dans ce cas, les limites de hauteurs maximales définies sont augmentées de 1 mètre supplémentaire.

3. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale :

- en vue d'harmoniser les hauteurs* avec celles des constructions environnantes.
- en cas d'extension* d'une construction existante* pour rester en harmonie avec la hauteur* de la construction existante*.
- pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente.
- pour permettre la réalisation du nombre d'étages autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UE 9 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades* et l'implantation de la construction devront favoriser l'apport de lumière et d'énergie solaire.

1. Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes* autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale*, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes*.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

2. Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques. Les cadres de ces ouvrages devront être en harmonie avec la couleur de la toiture.

2.1 Les pentes

- Les constructions doivent être à au moins deux versants d'une pente de 40° minimum.
- L'extension d'une construction existante* ayant des caractéristiques de toiture différentes, pourra reprendre les caractéristiques de la toiture de la construction existante.
- Les toitures en pointe de diamant sont interdites.
- Les constructions accolées* et les volumes secondaires* pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale* à laquelle elles se rattachent. Elles pourront être traitées en toitures-terrasses ou en toitures mono-pentées, sous réserve d'une bonne intégration avec la construction principale*.
- Les constructions détachées* seront à au moins deux versants ou mono-pentées : les toitures-terrasses sont interdites.
- Si le projet présente une architecture contemporaine de qualité, ou s'il est situé dans un environnement particulier (typologie du quartier compatible avec une architecture contemporaine), la toiture terrasse et/ou le mono-pente pourront être autorisés, avec la réserve stricte d'une bonne intégration architecturale et urbaine par rapport aux constructions à caractère patrimonial* avoisinantes.

2.2 Les matériaux

- Pour les constructions principales*, les toitures en pente doivent être réalisées en ardoises naturelles. Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité visée à l'article précédent, des matériaux différents pourront être utilisés.
- Les matériaux utilisés pour les annexes* et les volumes secondaires* de liaison seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - du zinc, aluminium, bacs aciers mats,
 - une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres et les carports.

3. Clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 21 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

3.1 En limite avec le domaine public

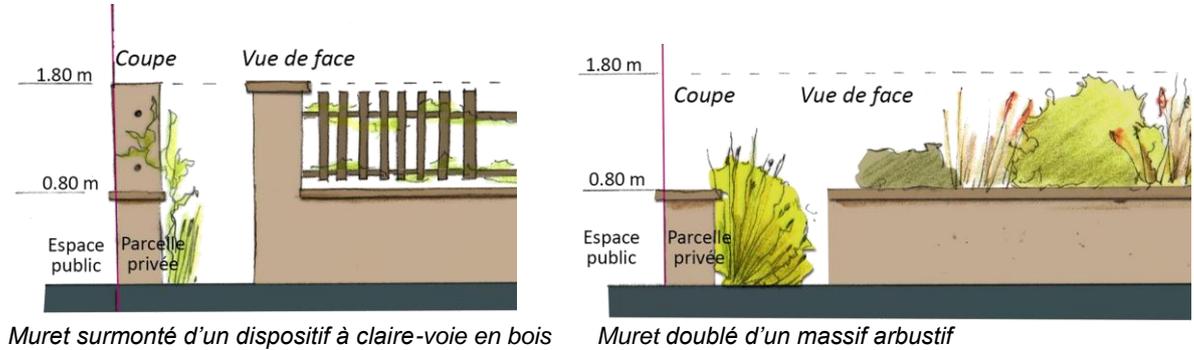
3.1.1 En limite des voies, places et ruelles

Elles n'excéderont pas une hauteur totale de **1,80** mètre par rapport au niveau des voies publiques, places et ruelles.

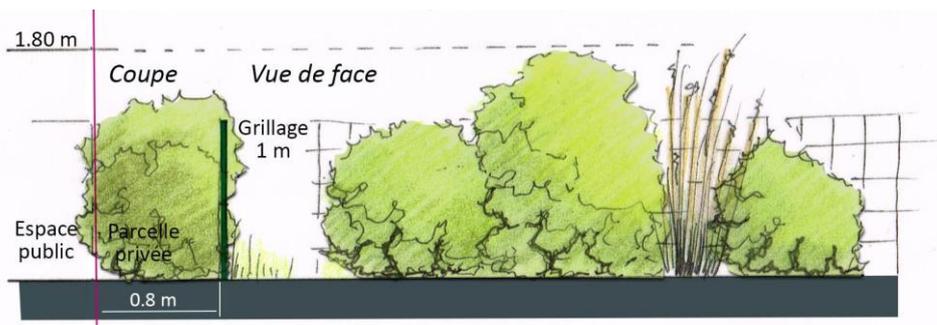
Elles seront constituées :

- **D'un muret** de pierres ou de maçonnerie enduit, d'une hauteur maximale de **80 cm** surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie* (grille métallique, barreaudage en bois). Il pourra être accompagné de végétaux, plantes grimpantes, haies, massifs arbustifs, plantés à l'intérieur de la parcelle.

Exemples de clôture



- **D'une composition végétale**, haie mixte ou massif arbustif, doublée ou non d'un grillage souple implanté à l'intérieur de la parcelle dont la hauteur maximale sera de **1 mètre**. Il sera implanté en retrait **80 cm** minimum de la limite publique.



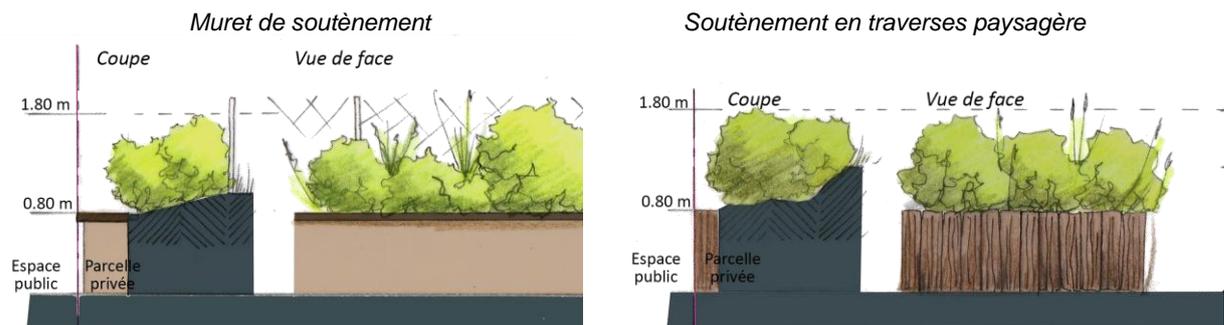
- **D'un ouvrage de soutènement.**

Lorsque **le terrain de la construction est surélevé** par rapport au domaine public, la différence de niveau sera gérée sous forme d'un ouvrage de soutènement.

L'ouvrage de soutènement aura sera réalisé en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit. Le soutènement pourra également se faire par des traverses paysagères.

Il aura une hauteur maximale de **80 cm**. Un talus pourra y être adossé pour assurer le raccord des niveaux

Des arbustes et des plantes vivaces habilleront le talus. A l'intérieur de la parcelle, en retrait des végétaux, un grillage souple pourra être implanté. Il aura une hauteur maximale de **1 mètre**.



3.1.2 En limite des autres emprises publiques (espaces verts, parcs, chemins piétons)

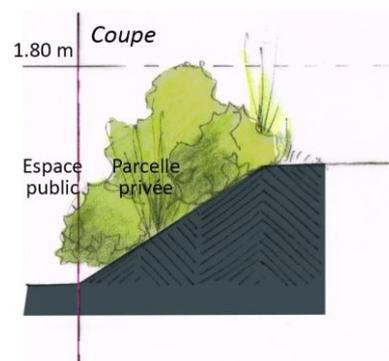
Elles n'excéderont pas une hauteur totale de **1,80** mètre en limite d'espace public.

Elles seront constituées :

- **D'une composition végétale**, haie mixte ou massif arbustif, doublée ou non d'un grillage souple dont la hauteur maximale sera de **1** mètre.
- **D'un ouvrage de soutènement ou d'un talus.**

En bordure des espaces verts, des parcs, des chemins piétons la gestion de la différence de niveaux entre les parcelles et le domaine public pourra être assurée par :

- **Un ouvrage de soutènement** (identique à la règle précisée en limite des voies, places et ruelles).
- **Un talus planté**, souligné à l'intérieur de la parcelle, en retrait de la végétation d'un grillage souple.

**3.2 En limite séparative**

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de **1,80** mètre.

3.3 En limite des zones A et N

La clôture sera traitée sous forme végétale, haie champêtre mixte, taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage souple.

Article UE 10 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

1. Pour le stationnement, il est exigé au minimum :**1.1 Constructions à usage de « logement » :**

- **1** place de stationnement de véhicule par logement social.
- **2** places de stationnement de véhicule par logement pour les autres catégories.
- **1** emplacement pour deux-roues par logement.

1.2 Constructions à usage d'« hébergement » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'**1** place pour 4 chambres ou logements.
- **1** emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.3 Constructions à usage d'« artisanat et de commerce de détail » :

- **1** place de stationnement de véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).
- **1** emplacement pour deux-roues par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

1.4 Constructions à usage de « restauration » :

- **1** place de stationnement de véhicule par tranche de 20 m² de surface de plancher* de salle de restaurant.

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* créée.

1.5 Constructions à usage d'« hôtel » ou d'« autre hébergement touristique » :

- 1 place de stationnement de véhicule pour 4 chambres.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

1.6 Constructions à usage d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et de « bureaux » :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher*.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

1.7 Constructions à usage de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 100 m² de surface de plancher*.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.8 Constructions à usage de « cinéma », de « salles d'art et de spectacles », de « lieux de culte », d'« autres équipements recevant du public », et d'« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.9 Constructions destinées à d'autres usages :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.
- Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de places inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

2. Modalités d'application

2.1 Tout emplacement de stationnement de véhicule créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.

2.2 Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface minimale de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de logements collectifs, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.

2.3 Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale...), il sera exigé une étude justificative

permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.

- 2.4** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- 2.5** Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves, aux rénovations de construction avec changement de destination, et non aux extensions des constructions existantes*, rénovations de construction sans changement de destination, à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.
- 2.6** Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un **revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales**.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

- 2.7 Pour lutter contre les îlots de chaleur, les aires de stationnement devront être équipées d'ombrières et/ou d'un traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraîcheur.** Il est demandé pour les opérations créant plus de 10 places de stationnement automobile (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), l'aménagement ombragé d'un minimum de 30% des places de stationnement qui devra répondre aux règles suivantes :

- **Dans le cas des ombrières**, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...). Les ombrières pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, de récupérateurs d'eau pluviales...
- **Dans le cas d'un aménagement ombragé paysager**, la plantation à minima d'1 arbre de hautes tiges par tranche (même non entière) de 4 places de stationnement est imposée.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.

Les plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte :

- La biodiversité : les plantations seront composées des trois strates de végétation, herbacée, arbustive et arborée. Les essences locales ou s'en approchant seront priorisées. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale. Les compositions monospécifiques seront proscrites.
- Les évolutions climatiques : les essences supportant les fortes chaleurs et la sécheresse seront privilégiées.
- Le cycle de l'eau : les revêtements perméables* seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.

3. Exception

L'usage d'une aire de stationnement mutualisé, lorsqu'elle est possible, sera privilégié. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnement existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UE 11 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 22 « *Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Les espaces libres* devront représenter une surface minimale de **40%** de la surface du terrain, et au moins la moitié de ces espaces libres* devra être traité en espaces verts.

A l'intérieur des terrains, les espaces libres dédiés aux voies devront être traités avec un revêtement perméable*.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager...) de 10 logements et plus, 5% de la surface du projet devront être traités en espaces verts communs.

Article UE 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » ont un chapitre dédié à « *L'énergie* ».

Section III - Équipement et réseaux

Article UE 13 Accès et voirie

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès et voiries existants

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3 mètres de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2. Accès et voiries nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- Il ne sera autorisé qu'une seule entrée par unité foncière* dont la façade* donnant sur la voie publique est inférieure ou égale à 16 mètres et à deux entrées charretières si la façade* est supérieure à 16 mètres. La largeur de la première entrée charretière peut aller jusqu'à 7 mètres, la seconde, quand elle est autorisée, étant limitée à 3 mètres.

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Type de circulation	Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale d'emprise
Voie en sens unique	3 mètres	5 mètres
Voie en double sens	5 mètres	6,5 mètres
Impasse de longueur ≤ 30 mètres	3 mètres	

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des services de réputation et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Article UE 14 **Desserte par les réseaux**

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

La compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération. Tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 30 « Réseaux » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, et répondre à la législation concernant sa déclaration.

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

2. Assainissement

Il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle, incluse dans le périmètre de zonage d'assainissement en vigueur, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le branchement sur le réseau public, est autorisé et conçu selon les modalités du règlement d'assainissement collectif de Saint Malo Agglomération (SMA).

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès du service assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les effluents non domestiques, un pré-traitement sera imposé, si ces effluents ne sont pas conformes aux effluents autorisés.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'une autorisation spécifique de rejet.

2.2 Eaux pluviales

Sauf impossibilités techniques démontrées, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

Les prescriptions conformes au SDAGE, au SAGE et au zonage d'eaux pluviales, reprises dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...

3. Autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.

Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

Article UE 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UP

ZONE UP

Nota

La **zone UP** est une zone dédiée aux secteurs en mutation.

La zone **UP**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UPa** est lié au centre-bourg,
- le secteur **UPb** correspond aux autres secteurs.

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Commerce* » ont un chapitre dédié au commerce du centre qui s'applique à l'intérieur du « *Périmètre de centralité* » figurant au Plan de zonage.

Par ailleurs, la zone **UP** est partiellement en Espaces Proches du Rivage.

Rappel: Tout projet d'installation et/ou de construction doit se soumettre aux dispositions de la loi Littoral. Les Dispositions générales du Règlement rappellent à l'article 14 « *Prescriptions liées à la loi Littoral figurant au Plan de zonage* », les articles de loi portant sur la Bande littorale et sur les Espaces proches du rivage.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UP 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les sous-destinations des destinations* suivantes :

- Habitation :
 - Logement
 - Hébergement
- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
 - Lieux de culte
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne

Article UP 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. **La construction d'annexes*** avant la réalisation de la construction principale*.
3. En façade des constructions donnant sur les « *Linéaires commerciaux* » repérés au Plan de zonage du PLU **le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à usage d'« artisanat et commerce de détail »** en « *logement* », « *hébergement* » ou « *bureau* ».
4. **En dehors du « Périmètre de centralité »** figurant au Plan de zonage, les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » ou à la « *restauration* », sauf cas visés à l'article UP 3.
5. **Le changement de destination des « logements » situés en dehors du « Périmètre de centralité »** figurant au Plan de zonage, sauf cas visés à l'article UP 3.
6. **Les installations classées pour la protection de l'environnement.**

7. **Les dépôts sauvages** de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables.
8. **L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.**
9. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
10. **L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs**, groupées.
11. **Le stationnement de caravanes** sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée.
12. **Les garages collectifs de caravanes.**
13. **Les éoliennes.**
14. **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UP 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

1. **En façades des constructions donnant sur les « *Linéaires commerciaux* »** repérés au Plan de zonage du PLU, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions à usage d'« *artisanat et commerce de détail* » en « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », sous réserve de compatibilité avec les « *OAP thématiques - Commerce* », chapitre « *Le commerce du centre-bourg* ».
2. **En dehors du « *Périmètre de centralité* »** figurant au Plan de zonage du PLU, et pour les constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » et à la « *restauration* », existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, il est accordée la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, et que la surface de plancher* totale par bâtiment ne dépasse pas 1 500 m².
3. **Pour les « *logements* » situés en dehors du « *Périmètre de centralité* »** figurant au Plan de zonage du PLU, il est possible d'accueillir en complément du « *logement* » une autre sous-destination autorisée dans la zone sous réserve qu'elle reste secondaire par rapport à la surface de plancher* du logement.
4. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
5. Les constructions détachées* dans la limite de 2.
6. **Les piscines** sous réserves :
 - de ne pas dépasser 35 m³,
 - de disposer d'un système de couverture limitant l'évaporation,
 - de disposer d'un système de récupération d'eaux de pluie pour alimenter l'eau de la piscine.

Les piscines de moins de 6 m³ ne sont pas concernées par ces règles.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP 4 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Afin de conserver aux constructions voisines existantes **un apport de lumière naturelle suffisant**, un recul minimum pourra être imposé.

Article UP 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de conserver aux constructions voisines existantes **un apport de lumière naturelle suffisant**, un recul minimum pourra être imposé.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Article UP 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UP 7 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UP 8 Hauteur des constructions

1. Hauteur maximale

La hauteur* des constructions répondra aux règles suivantes :

- Pour les constructions hors annexes* :
 - Rch + 2 étages + 1 niveau maximum en comble ou attique*.
 - 9 mètres à l'égout et 9,5 mètres à l'acrotère.
- Pour les annexes* : 3,2 mètres à l'égout et 3,7 mètres à l'acrotère.

2. Dans les rues concernées par les « *Linéaires commerciaux* » figurant au Plan de zonage du PLU, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions principales* donnant sur ces linéaires devra respecter une hauteur minimale de 3,5 mètres sous poutres. Dans ce cas, les limites de hauteurs maximales définies sont augmentées de 1 mètre supplémentaire.

3. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale :

- en vue d'harmoniser les hauteurs* avec celles des constructions environnantes.
- en cas d'extension* d'une construction existante* pour rester en harmonie avec la hauteur* de la construction existante*.
- pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente.
- pour permettre la réalisation du nombre d'étages autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UP 9 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades* et l'implantation de la construction devront favoriser l'apport de lumière et d'énergie solaire.

1. Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes* autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale*, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes*.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

2. Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques. Les cadres de ces ouvrages devront être en harmonie avec la couleur de la toiture.

2.1 Les pentes

- Les constructions doivent être à au moins deux versants d'une pente de 40° minimum.
- L'extension d'une construction existante* ayant des caractéristiques de toiture différentes, pourra reprendre les caractéristiques de la toiture de la construction existante.
- Les toitures en pointe de diamant sont interdites.
- Les constructions accolées* et les volumes secondaires* pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale* à laquelle elles se rattachent. Elles pourront être traitées en toitures-terrasses ou en toitures mono-pentées, sous réserve d'une bonne intégration avec la construction principale*.
- Les constructions détachées* seront à au moins deux versants ou mono-pentées : les toitures-terrasses sont interdites.
- Si le projet présente une architecture contemporaine de qualité, ou s'il est situé dans un environnement particulier (typologie du quartier compatible avec une architecture contemporaine), la toiture terrasse et/ou le mono-pente pourront être autorisés, avec la réserve stricte d'une bonne intégration architecturale et urbaine par rapport aux constructions à caractère patrimonial* avoisinantes.

2.2 Les matériaux

- Pour les constructions principales*, les toitures en pente doivent être réalisées en ardoises naturelles. Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité visée à l'article précédent, des matériaux différents pourront être utilisés.
- Les matériaux utilisés pour les annexes* et les volumes secondaires* de liaison seront soit :
 - de l'ardoise naturelle,
 - du zinc, aluminium, bacs aciers mats,
 - une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres et les carports.

3. Clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 21 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Dans tous les cas, les clôtures n'excéderont pas une hauteur de **1,80** mètre.

3.1 En limite des zones A et N

La clôture sera traitée sous forme végétale, haie champêtre mixte, taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage souple.

Article UP 10 **Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

1. **Pour le stationnement, il est exigé au minimum :**

1.1 Constructions à usage de « logement » :

Dans le secteur UPa :

- 1 place de stationnement de véhicule par logement social.
- Pour les autres catégories, 1 place de stationnement de véhicule par logement ; une 2^{ème} place par logement est exigée pour chaque logement ayant une surface de plancher* créée supérieure à 60 m².
- 1 emplacement pour deux-roues par logement.

Dans le secteur UPb :

- 1 place de stationnement de véhicule par logement social.
- 2 places de stationnement de véhicule par logement pour les autres catégories.
- 1 emplacement pour deux-roues par logement.

1.2 Constructions à usage d'« hébergement » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 4 chambres ou logements.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.3 Constructions à usage d'« artisanat et de commerce de détail » :

Dans le secteur UPa, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le secteur UPb :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

1.4 Constructions à usage de « restauration » :

Dans le secteur UPa, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le secteur UPb :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 20 m² de surface de plancher* de salle de restaurant.

Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 50 m² de surface de plancher* créée.

1.5 Constructions à usage d'« hôtel » ou d'« autre hébergement touristique » :

Dans le secteur UPa, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le secteur UPb :

- 1 place de stationnement de véhicule pour 4 chambres.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

1.6 Constructions à usage d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et de « bureaux » :

Dans le secteur UPa, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le secteur UPb :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher*.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

1.7 Constructions à usage de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 100 m² de surface de plancher*.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.8 Constructions à usage de « cinéma », de « salles d'art et de spectacles », de « lieux de culte », d'« autres équipements recevant du public », et d'« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.9 Constructions destinées à d'autres usages :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.
- Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de places inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

2. Modalités d'application

2.1 Tout emplacement de stationnement de véhicule créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.

2.2 Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface minimale de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de logements collectifs, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.

- 2.3** Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
- 2.4** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- 2.5** Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves, aux rénovations de construction avec changement de destination, et non aux extensions des constructions existantes*, rénovations de construction sans changement de destination, à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.
- 2.6** Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

2.7 Pour lutter contre les ilots de chaleur :

Dans le secteur Upa, les aires de stationnement devront être accompagnées d'un traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraîcheur. Il est demandé pour les opérations créant plus de 10 places de stationnement automobile (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), l'aménagement ombragé d'un minimum de 30% des places de stationnement qui devra répondre aux règles suivantes :

- La plantation à minima d'1 arbre de hautes tiges par tranche (même non entière) de 4 places de stationnement est imposée.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.
- Les plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte :

- La biodiversité : les plantations seront composées des trois strates de végétation, herbacée, arbustive et arborée. Les essences locales ou s'en approchant seront prioritaires. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale. Les compositions monospécifiques seront proscrites.
- Les évolutions climatiques : les essences supportant les fortes chaleurs et la sécheresse seront privilégiées.
- Le cycle de l'eau : les revêtements perméables* seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.

Dans le secteur Upb, les aires de stationnement devront être équipées d'ombrières et/ou d'un traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraîcheur. Il est demandé pour les opérations créant plus de 10 places de stationnement automobile (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), l'aménagement ombragé d'un minimum de 30% des places de stationnement qui devra répondre aux règles suivantes :

- **Dans le cas des ombrières,** une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...). Les ombrières pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, de récupérateurs d'eau pluviales...

- **Dans le cas d'un aménagement ombragé paysager**, la plantation à minima d'1 arbre de hautes tiges par tranche (même non entière) de 4 places de stationnement est imposée.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.

Les plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte :

- La biodiversité : les plantations seront composées des trois strates de végétation, herbacée, arbustive et arborée. Les essences locales ou s'en approchant seront priorisées. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale. Les compositions monospécifiques seront proscrites.
- Les évolutions climatiques : les essences supportant les fortes chaleurs et la sécheresse seront privilégiées.
- Le cycle de l'eau : les revêtements perméables* seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.

3. **Exception**

L'usage d'une aire de stationnement mutualisé, lorsqu'elle est possible, sera privilégié. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnement existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UP 11 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 22 « *Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Les espaces libres* seront paysagés et arborés sur une surface minimale de **30%** de la surface du terrain.

A l'intérieur des terrains, les espaces libres dédiés aux voies devront être traités avec un revêtement perméable*.

Dans le secteur UPb, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager...) de 10 logements et plus, 5% de la surface du projet devront être traités en espaces verts communs.

Article UP 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » ont un chapitre dédié à « *L'énergie* ».

Section III - Équipement et réseaux

Article UP 13 Accès et voirie

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès et voiries existants

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3 mètres de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2. Accès et voiries nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- Il ne sera autorisé qu'une seule entrée par unité foncière* dont la façade* donnant sur la voie publique est inférieure ou égale à 16 mètres et à deux entrées charretières si la façade* est supérieure à 16 mètres. La largeur de la première entrée charretière peut aller jusqu'à 7 mètres, la seconde, quand elle est autorisée, étant limitée à 3 mètres.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Type de circulation	Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale d'emprise
Voie en sens unique	3 mètres	5 mètres
Voie en double sens	5 mètres	6,5 mètres
Impasse de longueur ≤ 30 mètres	3 mètres	

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des services de réputation et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Article UP 14 Desserte par les réseaux

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

La compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération. Tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 30 « Réseaux » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, et répondre à la législation concernant sa déclaration.

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

2. Assainissement

Il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle, incluse dans le périmètre de zonage d'assainissement en vigueur, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le branchement sur le réseau public, est autorisé et conçu selon les modalités du règlement d'assainissement collectif de Saint Malo Agglomération (SMA).

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès du service assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les effluents non domestiques, un pré-traitement sera imposé, si ces effluents ne sont pas conformes aux effluents autorisés.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'une autorisation spécifique de rejet.

2.2 Eaux pluviales

Sauf impossibilités techniques démontrées, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

Les prescriptions conformes au SDAGE, au SAGE et au zonage d'eaux pluviales, reprises dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...

3. Autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.

Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,

- un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

Article UP 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota

La zone **UL** est une zone destinée à accueillir des équipements ainsi que des aires dédiées aux sports et aux loisirs.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UL 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les sous-destinations des destinations* suivantes :

- Commerce et activités de service :
 - Restauration
 - Cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
 - Lieux de culte
 - Autres équipements recevant du public

Article UL 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol qui n'est pas directement lié ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone.
2. **L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.**
3. **Les éoliennes.**
4. **L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs**, groupées.
5. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. **Les dépôts sauvages** de matériaux, matériaux de démolition, vieux véhicules, ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
7. **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UL 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

1. Les parcs d'attractions sous réserve d'être ouverts au public.
2. Les aires de jeux et de sports sous réserve d'être ouvertes au public.
3. Les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement sous réserve d'être ouvertes au public.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL 4 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).

Les constructions dont la hauteur au faitage est inférieure ou égale à 3,2 mètres du côté de l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

Article UL 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 7 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 8 Hauteur des constructions**1. Hauteur maximale**

La hauteur* maximale des constructions ne peut excéder **12** mètres à l'égout des toitures et à **12,5** mètres des acrotères, le comble pouvant être aménagé sur **1** niveau. Toutefois, des dérogations peuvent être accordées pour des raisons architecturales, techniques ou paysagères, ainsi qu'en cas d'extension* d'une construction existante* pour rester en harmonie avec la hauteur* de la construction existante*.

Article UL 9 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve et d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades* et l'implantation de la construction devront favoriser l'apport de lumière et d'énergie solaire.

1. Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes* autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale*, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes*.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

2. Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques. Les cadres de ces ouvrages devront être en harmonie avec la couleur de la toiture.

2.1 Les pentes

- Les toitures en pointe de diamant sont interdites.
- En cas de toitures en pente, cette dernière sera soit :
 - de 40° minimum pour les toitures en ardoises,
 - identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
- Les annexes* pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale* à laquelle elles se rattachent.

2.2 Les matériaux

- Les matériaux utilisés seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - du zinc, aluminium, bacs aciers mats,
 - une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les annexes* qui n'utiliseraient pas l'ardoise.
- Les annexes* pourront avoir des matériaux identiques de ceux de la construction principale* à laquelle elles se rattachent.

3. Clôtures

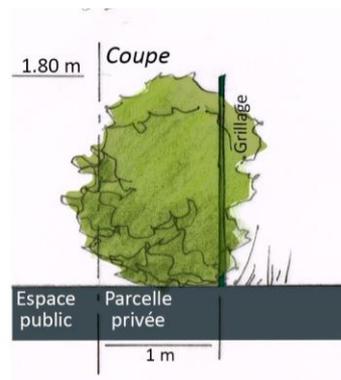
Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 21 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de **1,80** mètre.

Pour des exigences de sécurité dûment justifiées, la clôture pourra atteindre une hauteur plus importante.

3.1 En limite des zones A et N

La clôture sera traitée sous forme végétale, haie champêtre mixte, taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage.



Article UL 10 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

1. Pour le stationnement, il est exigé au minimum :**1.1** Constructions à usage de « cinéma », de « salles d'art et de spectacles », d'« équipements sportifs », de « lieux de culte », et d'« autres équipements recevant du public » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

2. Modalités d'application

2.1 Tout emplacement de stationnement de véhicule créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.

2.2 Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface minimale de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

2.3 Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.

2.4 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

2.5 Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves, aux rénovations de construction avec changement de destination, et non aux extensions des constructions existantes*, rénovations de construction sans changement de destination, à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.

2.6 Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

2.7 Pour lutter contre les ilots de chaleur, les aires de stationnement devront être équipées d'ombrières et/ou d'un traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraîcheur. Il est demandé pour les opérations créant plus de 10 places de stationnement automobile (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), l'aménagement ombragé d'un minimum de 30% des places de stationnement qui devra répondre aux règles suivantes :

- **Dans le cas des ombrières**, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...). Les ombrières pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, de récupérateurs d'eau pluviales...
- **Dans le cas d'un aménagement ombragé paysager**, la plantation à minima d'1 arbre de hautes tiges par tranche (même non entière) de 4 places de stationnement est imposée.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.

Les plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira

suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte :

- La biodiversité : les plantations seront composées des trois strates de végétation, herbacée, arbustive et arborée. Les essences locales ou s'en approchant seront prioritaires. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale. Les compositions monospécifiques seront proscrites.
- Les évolutions climatiques : les essences supportant les fortes chaleurs et la sécheresse seront privilégiées.
- Le cycle de l'eau : les revêtements perméables* seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.

3. **Exception**

L'usage d'une aire de stationnement mutualisé, lorsqu'elle est possible, sera privilégié. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnement existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UL 11 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 22 « *Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Article UL 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » ont un chapitre dédié à « *L'énergie* ».

Section III - Équipement et réseaux

Article UL 13 Accès et voirie

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. **Accès et voiries existants**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3 mètres de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2. Accès et voiries nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Type de circulation	Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale d'emprise
Voie en sens unique	3 mètres	5 mètres
Voie en double sens	5 mètres	6,5 mètres
Impasse de longueur \leq 30 mètres	3 mètres	

- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, des services de répurcation et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Article UL 14 Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

La compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération. Tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 30 « Réseaux » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, et répondre à la législation concernant sa déclaration.

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

2. Assainissement

Il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle, incluse dans le périmètre de zonage d'assainissement en vigueur, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le branchement sur le réseau public, est autorisé et conçu selon les modalités du règlement d'assainissement collectif de Saint Malo Agglomération (SMA).

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès du service assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les effluents non domestiques, un pré-traitement pourra être imposé, si ces effluents ne sont pas conformes aux effluents autorisés.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la délivrance d'une autorisation spécifique de rejet.

2.2 Eaux pluviales

Sauf impossibilités techniques démontrées, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

Les prescriptions conformes au SDAGE, au SAGE et au zonage d'eaux pluviales, reprises dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...

3. Autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.

Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :

- la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation,
- un génie civil complet (fourreaux et chambres de tirage) sera réalisé suivant le règlement de services sur les réseaux souples, afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux réseaux liés au développement des nouvelles technologies.

Article UL 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

ZONE UA

Nota

La zone **UA** regroupe les zones d'activités économiques (activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales et de services, entrepôts...).

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UAa** qui correspond aux zones du Moulin-du-Domaine et de la Chesnais, et par extension à la station-service. Pour rappel, les « *OAP thématiques - Commerce* » dont la partie portant sur le commerce de périphérie concerne directement le secteur **UAa**. L'OAP apporte des précisions sur l'application des sous-destinations « *Commerce et activités de service* » et « *Industrie* » telles que définies par l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.
- **UAb** qui correspond à la zone La Chapelle-de-la Lande.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les sous-destinations des destinations* suivantes :

Dans le secteur UAa :

- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Cinéma
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau

Dans le secteur UAb :

- Commerce et activités de service :
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau

Article UA 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol qui n'est pas directement lié ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone.
2. **L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.**
3. **Les éoliennes :**
 - de plus de 9 mètres,
 - situées à une distance inférieure à 3 mètres d'une construction, de l'alignement sur voie publique ou privée ou emprise publique, ou d'une limite séparative,
 - situées à une distance inférieure à la demi-hauteur de l'éolienne d'une construction, de l'alignement sur voie publique ou privée ou emprise publique, ou d'une limite séparative.

4. **Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.**
5. **L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs**, groupées.
6. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
7. **Le stationnement de caravanes** sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée, et sur des terrains bâtis en dehors des constructions et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
8. **Les piscines.**
9. **Les dépôts sauvages** de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables.
10. **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
11. **En secteur UAb :**
 - Les constructions autres que celles autorisées à l'article UA 3.
 - **Toute construction en zone non aedificandi** reportée au Plan de zonage du PLU.

Article UA 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

- **Les installations classées**, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.
- **Dans le secteur UAa**
 - L'« *artisanat et commerce de détail* », sous réserve que le bâti fasse un minimum de 1 000 m² de surface de plancher*, et que ces commerces ne créent pas ou n'agrandissent pas une galerie marchande*.
- **Dans le secteur UAb**
 - **Les extensions** des constructions dans la limite de 50% de la surface de plancher* des constructions existantes comptée à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.
 - **Le changement de destination** entre destinations autorisées.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 4 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règles générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **3 mètres** de l'alignement* des voies et emprises publiques. Toutefois, les carports sont autorisés dans ce recul de **3 mètres**.

En dehors des voies ouvertes à la circulation automobile, il n'est pas fixé de règle de recul pour les constructions.

2. Règles alternatives

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- **Les extensions* des constructions existantes*** ne respectant pas les règles générales pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique* ou privée par décrochement.
- **Dans le cas d'immeubles contigus** ne respectant pas les règles générales, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Article UA 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative* sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu, ou se mettre en retrait.
- Les constructions en retrait devront respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives* correspondant à une limite de zone figurant au Plan de zonage.
- Dans tous les cas, afin de conserver aux constructions voisines existantes **un apport de lumière naturelle suffisant**, un recul minimum différent pourra être autorisé ou imposé.

Article UA 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UA 7 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UA 8 Hauteur des constructions

1. Hauteur maximale

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur* de **13 mètres**.

Les totems publicitaires ou de signalisation directement posés au sol auront une hauteur limitée à **3 mètres**.

Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des activités ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur (grue, cheminée, portiques, silos...).

Article UA 9 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

1. En tous secteurs

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés ; de même, l'orientation des façades* et l'implantation de la construction devront favoriser l'apport de lumière et d'énergie solaire.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant

compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

- 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.
- Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.
- Les projets devront tenir compte du contexte architectural existant pour une bonne insertion urbaine. Cette disposition concerne tout particulièrement les constructions venant s'implanter en limite séparative* offrant ainsi une continuité du bâti. Cette volonté d'harmonisation concerne les volumétries, les matériaux et les couleurs.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques.

1.1 Clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 21 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de **1,80** mètre.

Pour des exigences de sécurité dûment justifiées, la clôture pourra atteindre une hauteur plus importante.

1.1.1 En limite avec le domaine public

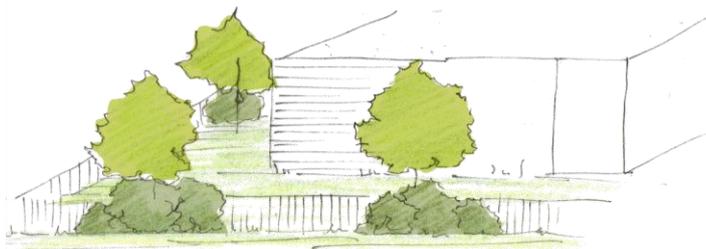
Les clôtures seront composées :

- **D'une composition végétale**, haie mixte, taillée ou de forme libre, massif arbustif, éventuellement doublée d'un grillage ou d'une grille, de couleur sombre.

1.1.2 En limite séparative

Les clôtures seront composées :

- **D'un grillage ou d'une grille**. La mise en place d'un accompagnement végétal de la clôture est conseillée surtout lorsque le linéaire de clôture est important, pour en atténuer la présence visuelle et pour le rôle écologique des végétaux.



1.1.3 En limite des zones A et N

La clôture sera traitée sous forme végétale, haie champêtre mixte, taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage ou d'une grille de couleur sombre.

2. Enseignes et publicité

- Les enseignes ou marques commerciales seront de dimensions raisonnables et demeureront dans l'enveloppe de la construction.
- Les panneaux publicitaires ne devront pas être visibles depuis les routes départementales.
- Les néons sont interdits.
- Les totems publicitaires ou de signalisation directement posés au sol devront être implantés en respectant les normes de sécurité (visibilité...).

Article UA 10 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération, qu'il s'agisse des véhicules légers, des poids lourds ou des deux roues.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :

1. Pour le stationnement, il est exigé au minimum :

1.1 Constructions à usage de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et de « bureau » :

- 1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher*. En fonction de la densité d'occupation des bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

1.2 Constructions à usage d'« industrie », d'« entrepôt », de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et de « commerce de gros » :

- Soit 1 place de stationnement pour deux employés, soit 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher* en prenant la norme permettant le plus grand nombre de stationnement.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.3 Constructions à usage « d'artisanat ou de commerce de détail » :

- Le stationnement sera fonction de la surface de plancher* à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :
 - Pour les surfaces de moins de 500 m² de surface de plancher* : 1 place pour 30 m².
 - Pour les surfaces complémentaires comprises entre 500 à 1 000 m² de surface de plancher* : 1 place pour 15 m² de surface de plancher*.
 - Pour les surfaces de plus de 1 000 m², ainsi que pour les salles de spectacle et de réunion, le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.4 Constructions à usage de « restauration » :

- 1 place pour 20 m² de salle de restaurant.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

1.5 Constructions à usage « d'hôtel » ou « d'autre hébergement touristique » :

- 1 place pour 2 chambres.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

2. Modalités d'application

2.1 Tout emplacement de stationnement de véhicule créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.

2.2 Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface minimale de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied,

couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

- 2.3** Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
- 2.4** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- 2.5** Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves, aux rénovations de construction avec changement de destination, et non aux extensions des constructions existantes*, rénovations de construction sans changement de destination, à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.
- 2.6** Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque unité foncière* les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.
- 2.7** Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

- 2.8** Pour lutter contre les îlots de chaleur, les aires de stationnement devront être équipées d'ombrières et/ou d'un traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraîcheur. Il est demandé pour les opérations créant plus de 10 places de stationnement automobile (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), l'aménagement ombragé d'un minimum de 30% des places de stationnement qui devra répondre aux règles suivantes :
- **Dans le cas des ombrières**, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...). Les ombrières pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, de récupérateurs d'eau pluviales...
 - **Dans le cas d'un aménagement ombragé paysager**, la plantation à minima d'1 arbre de hautes tiges par tranche (même non entière) de 4 places de stationnement est imposée.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.

Les plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte :

- La biodiversité : les plantations seront composées des trois strates de végétation, herbacée, arbustive et arborée. Les essences locales ou s'en approchant seront prioritaires. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale. Les compositions monospécifiques seront proscrites.
- Les évolutions climatiques : les essences supportant les fortes chaleurs et la sécheresse seront privilégiées.
- Le cycle de l'eau : les revêtements perméables* seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.

2.9 Pour participer à la production d'énergie renouvelable, dans les opérations de plus de 60 places de stationnement automobile à créer (décompte fait des stationnements intégrés à des constructions), il est exigé la réalisation d'un minimum de 30% de places de stationnement avec ombrières photovoltaïques. Si des ombrières demandées dans le paragraphe précédent traitant de la lutte contre les îlots de chaleur sont équipées de panneaux photovoltaïques, elles pourront être prise en compte dans le calcul des places de stationnement avec ombrières photovoltaïques.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des ombrières (cohérence par rapport au bâti, participation à l'harmonie générale des constructions...).

Règle alternative : à défaut de réaliser tout ou partie des panneaux photovoltaïques sur les ombrières, il est autorisé de les réaliser en équivalence ailleurs sur l'opération.

3. Exception

L'usage d'une aire de stationnement mutualisé, lorsqu'elle est possible, sera privilégié. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnement existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UA 11 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 22 « *Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Un minimum de **10%** de l'emprise foncière en espace vert est requis.

Dans le cas de bassin de rétention des eaux de pluie non clos et traité en espace paysager, sa surface pourra être comprise dans le pourcentage d'espaces verts obligatoires.

Article UA 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » ont un chapitre dédié à « *L'énergie* ».

Section III - Équipement et réseaux

Article UA 13 Accès et voirie

1. Accès et voiries existants

Tout nouvel accès direct à la RD 137 est interdit.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 6 mètres de largeur. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Accès et voiries nouveaux

- Les servitudes de passage nouvellement créées doivent respecter les caractéristiques des voiries nouvelles.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise à une largeur minimale de chaussée : 6 mètres.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

3. Voiries en impasse

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Article UA 14 Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

La compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération. Tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 30 « Réseaux » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, et répondre à la législation concernant sa déclaration.

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

2. Assainissement

Il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.

2.1 Eaux usées

En secteur UAa

Toute construction ou installation nouvelle, incluse dans le périmètre de zonage d'assainissement en vigueur, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le branchement sur le réseau public, est autorisé et conçu selon les modalités du règlement d'assainissement collectif de Saint Malo Agglomération (SMA).

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès du service assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les effluents non domestiques, un pré-traitement sera imposé, si ces effluents ne sont pas conformes aux effluents autorisés.

En secteur UAb

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les effluents non domestiques, un pré-traitement sera imposé, si ces effluents ne sont pas conformes aux effluents autorisés.

2.2 Eaux pluviales

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

Sauf impossibilités techniques démontrées, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

Les prescriptions conformes au SDAGE, au SAGE et au zonage d'eaux pluviales, reprises dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...

De plus en secteur UAa

Les eaux de pluie provenant d'une parcelle pourront être rejetées sur le réseau public mais devront satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Lorsque les eaux de ruissellement provenant des toitures, aires de stockage, voie de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméabilisées, sont susceptibles de présenter un risque particulier entraînant une pollution, celles-ci devront transiter par un ou plusieurs bassins de confinement capables de recueillir le premier flot de ces eaux.
- Pour les parcelles de plus de 1 500 m² ou toute autre parcelle dont le taux d'imperméabilisation est supérieur à 70%, il est exigé la réalisation d'ouvrages de rétention de manière à limiter le débit de fuite à 10 litres seconde.
- Pour les secteurs situés sur le Bassin versant du bourg (zonage des eaux pluviales réalisé et arrêté en mai 2017 par la commune), tous projets réalisés sur ce bassin de collecte devront respecter le coefficient d'imperméabilisation existant ou le réduire pour maintenir le degré de protection calculé pour l'ouvrage de rétention réalisé. Le principe retenu est donc de ne pas aggraver la situation existante. Donc, en cas d'imperméabilisation supplémentaire, le propriétaire doit mettre en place une mesure de gestion à la parcelle permettant de compenser l'imperméabilisation.

3. Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

Article UA 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZA

ZONE UZA

Nota

La zone **UZA** correspond aux îlots dédiés aux implantations d'activités et d'équipements dans la Zone d'Aménagement Concerté Atalante et comprend trois secteurs :

- **UZAa** qui correspond au secteur Nord Technopole accueillant les activités innovantes et/ou technologiques.
 - o Nature d'activités prioritaires : les activités innovantes et/ou technologiques. L'innovation s'entend au sens large, c'est-à-dire qu'il peut s'agir d'une innovation technologique, produit, procédé, service, organisationnel, marketing, social.
 - o Seront également acceptées : les bureaux d'études et les activités de services pour les entreprises du secteur Nord et leurs salariés.

Toutes les autres activités sont interdites.

- **UZAb** qui correspond au secteur Sud Entreprises qui peut accueillir les activités innovantes et/ou technologiques et les activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture.

- o Nature des activités prioritaires :
 - les activités innovantes et/ou technologiques telles que définies au paragraphe **UZAa** ci-dessus,
 - les activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme, au bien-être et à la culture,
 - les activités économiques valorisant l'identité et le patrimoine du territoire.

- **UZAc** qui correspond au secteur Sud Équipements d'intérêt collectifs, qui seront destinés à l'accueil d'équipements ayant une envergure communautaire et extra-communautaire dont le futur centre hospitalier Rance Emerald.

- o Nature des activités prioritaires : les équipements d'intérêt collectifs liés à la santé, aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture.
- o Seront également acceptées : activités de service liées au fonctionnement des précédents, hors hébergement. Concernant spécifiquement le futur centre hospitalier, l'ensemble de ces activités connexes liées à son fonctionnement (hébergement, service, commerce, bureau, restauration, entrepôt).

Toutes les autres activités sont interdites.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZA 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les sous-destinations des destinations* suivantes :

Dans le secteur **UZAa** :

- Commerce et activités de service :
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau

Dans le secteur **UZAb** :

- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau

Dans le secteur **UZAc** :

- Habitation :
 - Hébergement
- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hôtels
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Équipements sportifs

- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Entrepôt
 - Bureau

Article UZA 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains de camping et de stationnement des caravanes.
2. Les hébergements touristiques.
3. Les lotissements à usage d'habitation.

Article UZA 3 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

1. Les occupations et utilisations du sol et les constructions ne sont admises que si elles respectent la vocation de la zone et qu'elles sont compatibles avec les « *OAP sectorielles – Secteurs stratégiques* » du chapitre « *Le Parc Atalante* ».
2. Sont admis :
 - En secteur UZA c : les « *hébergements* » sont admis uniquement s'ils sont liés aux activités du centre hospitalier.
 - En secteur UZA c : les constructions à usage d'« *artisanat et commerce de détail* » sont admises uniquement si elles sont liées aux activités du centre hospitalier.
 - En secteur UZA c : les constructions à usage de « *restauration* » sont autorisées uniquement si elles sont liées aux activités du centre hospitalier.
 - En secteur UZA c : les constructions à usage d'« *hôtel* » sont autorisées uniquement si elles sont liées aux activités du centre hospitalier.
 - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la section UZA 2 ne s'applique pas sous réserve de leur intégration dans le site.
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone, dont ceux liés à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à l'adduction en eau potable, sous réserve de leur intégration dans le site.
3. Sont admises, dès lors qu'elles ne constituent pas l'activité principale :
 - Les constructions à usage d'« *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » de type showrooms.
 - Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (« *entrepôt* »).
 - Les constructions à usage de « *restauration* » et de « *bureau* » accessoires aux sous-destinations autorisées.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZA 4 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprises publiques* :

- soit à l'alignement*,
- soit à une distance minimum de **5** mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules techniques et aux annexes*, ainsi qu'au secteur **UZAc**.

Article UZA 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction sur limite séparative* pourra être autorisée.

Dans le cas où la construction ne s'implante pas en limites séparatives*, la distance horizontale de la façade* ou du pignon* d'une construction au point le plus proche de la limite de parcelle doit être au moins égale à **5** mètres.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur **UZAc**.

Article UZA 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UZA 7 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions de toute nature doit respecter un minimum de **12,5%**.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur **UZAc**.

Article UZA 8 Hauteur des constructions

Hauteur* maximale des constructions

1. En secteurs UZAa et UZAb

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques ci-dessous :

Secteur	Secteur UZAa	Secteur UZAb
Hauteur maximale droite	10 mètres	12 mètres
Hauteur maximale au faîtage	15 mètres	15 mètres

- Des exceptions aux limites de hauteur peuvent être accordées pour des constructions d'usage industriel ou de service dont la hauteur est imposée par destination (silos, etc.) sous réserve d'intégration architecturale soignée.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs techniques type antennes relais, cheminées, pylônes, réservoirs d'eau potable ou aérateurs, etc.

2. En secteur **UZAc**

- La hauteur* des constructions est limitée à la cote maximale de 62,5 NGF.
- Au-delà de cette limite sont autorisées :
 - Les édifices techniques type antennes relais, cheminées, pylônes, réservoirs d'eau potable ou aérateurs, etc.
 - Les éléments techniques accessoires à la construction permettant la mise en œuvre de la pratique sportive, culturelle et de loisirs.
 - L'Héliport ou l'Hélistation du centre hospitalier.
 - Les aménagements paysagers en toiture.
 - Les équipements d'énergies renouvelables (panneaux solaires, etc.).

Article UZA 9 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

1. **En secteurs UZAa et UZAb**

1.1 **Toitures**

Pour les bâtiments tertiaires, le couverture des constructions doit être réalisé par :

- Une toiture à double pente de 35° de teinte sombre (bac acier, zinc, ardoise...) ; des panneaux solaires ainsi que des éléments verriers peuvent y être intégrés.
- Une toiture-terrasse sera autorisée dans l'un au moins des cas suivants :
 - si celle-ci, inférieure à 20 m², assure un raccordement entre différents volumes principaux du bâtiment,
 - si celle-ci, inférieure à 20 m², est accessible,
 - si celle-ci est végétalisée.

Pour les bâtiments de production ou de stockage, sont autorisées :

- Les toitures sheds (profil en dent de scie permettant l'éclairage intérieur),
- Les double-pentes simples ou en séries, dès lors qu'elles sont supérieures à 25°,
- Les toitures à faible pente obligatoirement masquées par des acrotères, à condition qu'un effet de couronnement soit offert par un retrait sur au moins deux tiers du linéaire des façades*.

1.2 **Matériaux et couleurs**

- Les façades* sur l'ensemble des constructions seront composées de 3 matériaux dominants* au maximum.
- Les pignons* ne devront pas excéder une largeur de 11 mètres. Au-delà, les pignons* devront présenter des décrochements (faïlle, retrait...) de 1 mètre de profondeur minimum.
- En secteur de servitude monuments historiques :
 - L'ensemble sera majoritairement de teinte sombre et non réfléchissante,
 - Le bois peut être associé à l'acier (tôle plane et non nervurée, claire-voie*, ventelles...), la pierre ou le béton brut et des éléments verriers. De façon

ponctuelle, sur moins de 10% de l'enveloppe de la construction, des couleurs vives pourront être autorisées pour souligner un élément particulier.

Les annexes*, telles qu'abris, remises, réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

Les annexes*, les extensions* et appentis* devront recevoir en parement(s) dominant(s) un rappel d'un ou plusieurs des parements dominants utilisés sur la construction principale* édifiée.

Clôtures sur voies - marges de recul et limites latérales :

- En bordure des voies : la clôture sera composée d'un grillage à mailles carrées d'une hauteur maximum de 2 mètres, accompagnée d'une haie végétale.
- En limite séparative : les clôtures seront constituées d'un grillage souple ou à mailles carrées doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. D'autres solutions pourront être acceptées si elles améliorent la réduction des impacts, la qualité paysagère ou la sécurité.

1.3 Les clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 21 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Se référer au Cahier de Recommandations Architectural, Paysager et Environnemental (CRAPE) de la ZAC.

Les clôtures éventuelles seront doublées de plantations quand les aménagements paysagers sur l'espace public ne prévoient pas de boisements:

Les massifs ou longrines d'ancrage seront complètement enterrés.

Les portails et portillons seront à grille métallique verticale, de hauteur et couleur égale à celle de la clôture. Tout autre grillage ou portail sur rue est proscrit.

Les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de haut par rapport au terrain fini. Une exception est prévue pour les raisons techniques de sécurité

1.3.1 En limite avec le domaine public

Sur les limites avec l'espace public, il s'agira obligatoirement un **grillage métallique à maille rigide** carrée sur poteaux, le tout de ton gris anthracite RAL 7022.

Les clôtures éventuelles seront doublées de plantations quand les aménagements paysagers sur l'espace public ne prévoient pas de boisements.

1.3.2 En limite séparative

Sur les limites séparatives avec l'espace privé, le grillage souple vert ou gris à mailles carrées doublé d'une haie de hauteur 2 mètres sera admis.

1.3.3 En limite des zones A et N

La clôture sera traitée sous forme végétale, haie champêtre mixte, taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage.

1.4 Éléments techniques

Tout élément technique (postes électriques et de gaz, climatisation, aéroréfrigérants...) sera :

- soit accolé ou intégré à une construction, auquel cas il présentera une continuité de matériaux de revêtements, toiture et ouvertures,
- soit intégralement intégré au volume de la construction s'il est installé en toiture,
- soit construit sur un emplacement dissimulé des regards et masqué, en ce cas sa hauteur hors sol ne peut excéder 2,5 mètres.

2. En secteur UZAc

Il n'est pas fixé de règle particulière.

3. Tous les secteurs UZA

Signalétique

Les éléments de signalétique devront être intégrés à la façade* de la construction. Les éléments ajoutés au-dessus de la toiture ou de l'acrotère sont interdits sauf en **UZAc** sur justification architecturale détaillée.

Les éléments pourront être d'une teinte plus vive que le reste de la construction.

Article UZA 10 **Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

1. Le nombre de places à réaliser sera apprécié sur la base minimale des règles suivantes :

1.1 Construction à usage d'« industrie », d'« entrepôt », de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- 1 place de stationnement par 200 m² de la surface de plancher* de la construction.
- A ces espaces s'ajoutent autant de places réservées que de véhicules professionnels estimés au moment du dépôt de permis de construire.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 200 m² de surface de plancher* créée.

1.2 Constructions à usage de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et de « bureau » :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de plancher* de plancher de la construction, plus 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher*.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* créée.

1.3 Pour les constructions destinées à d'autres usages :

Le nombre de place doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement.

Pour les établissements recevant du public, des espaces seront aménagés pour le stationnement et la circulation des autocars, taxis et véhicules à deux roues motorisés ou non.

Le nombre de places pourra être étudié au cas par cas en application de l'article L. 152-6 4 du Code de l'urbanisme.

Article UZA 11 **Espaces libres et plantations**

1. Règles générales

Dans tous les secteurs, sont strictement interdites les haies de résineux, laurier palme ainsi que les haies mono-spécifiques.

L'ensemble des plantations, haies et arbres, proviendra de la palette végétale figurant dans le CRAPE de la ZAC.

2. Obligations de planter

L'obligation de planter est applicable :

- Dans les marges de recul par rapport à l'alignement* : espaces verts pour au moins 50% de la surface.

- Le long des limites séparatives* non bâties : haies sur une épaisseur de 2 mètres.
- Espaces de stationnement :
 - quelle que soit leur surface, 1 arbre de haute tige devra être compté pour 5 places de stationnement. Afin d'éviter le systématisme d'une plantation d'arbre pour chaque groupe de cinq places, ces arbres seront comptés d'une façon globale et pourront être reportés, soit en plusieurs bosquets voire un boisement, soit en alignements en fonction du projet paysager,
 - au-delà de 1 000 m² utiles (on comptera 25 m² utile / place véhicule léger) les stationnements recevront une haie arbustive en périphérie. Elle pourra être composée de sujets bas afin de masquer les parties basses des véhicules tout en laissant voir les pavillons,
 - au-delà 2 000 m² utiles (on comptera 25 m² utile / place véhicule léger), ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives qui s'ajouteront au décompte du premier alinéa.
- Espaces libres* de toute construction et de toute aire de stationnement : espaces verts comptant une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
- Espaces libres* végétalisés : un arbre de haute tige par 500 m² d'espaces non imperméabilisés*. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux devront être masquées par un écran pouvant être constitué de plantations faisant écran, de matériaux nobles tels que le bois ou la pierre, et pouvant comporter des éléments ajourés.

Les zones de stockage, si elles ne sont pas intégrées dans de la construction devront être masquées soit par :

- Des dispositifs naturels (haies, talus plantés... composés de végétaux issus de la palette végétale figurant dans le CRAPE de la ZAC) assurant un effet de masque tout au long de l'année.
- Des éléments construits présentant un rappel de matériaux utilisés sur la construction principale*.

Article UZA 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les dispositifs visant l'efficacité énergétique des constructions devront être parfaitement intégrés aux constructions et, s'ils sont visibles, participer pleinement à sa composition architecturale (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, éléments de protection solaire...).

Section III - Équipement et réseaux

Article UZA 13 Accès et voirie

Configuration :

1. Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).

- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
2. Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme, rappelées dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UZA 14 Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

La compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération. Tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves.

Les eaux pluviales seront évacuées selon des prescriptions particulières liées à la situation du bâtiment et/ou de l'ouvrage à construire (surface, imperméabilisation, zone inondable...) et des contraintes d'infrastructure. Les prescriptions pourront être :

- infiltration à la parcelle,
- écoulement superficiel,
- raccordement au fossé,
- raccordement au réseau pluvial.

Rappel :

- coefficient maximal d'imperméabilisation 80%,
- mesures compensatoires à réaliser si dépassement.

3. Autres réseaux

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes.

Article UZA 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZD

ZONE UZD

Nota

La zone **UZD** correspond aux espaces plantés et bassins de retenue d'eaux pluviales dans la Zone d'Aménagement Concerté Atalante.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZD 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les sous-destinations des destinations* suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Article UZD 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations et travaux divers visés à l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme et suivants.
2. Les carrières.
3. Le camping et le stationnement de caravanes.

Article UZD 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Seuls les abris et petits bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et de services d'intérêt général pourront être édifiés.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles UZD 4 à UZD 10

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UZD 11 Espaces libres et plantations

Les espaces libres*, plantés ou minéraux devront faire l'objet d'un projet détaillé.

L'aménagement des espaces extérieurs proposé devra s'harmoniser avec les espaces verts collectifs et la voirie publique.

Les projets proposés présenteront notamment :

- la nature des revêtements proposés,
- la répartition et les essences des végétaux.

Tout mobilier urbain, signalisation et éclairage public éventuel devront être du type agréé par l'aménageur en vue de l'harmonisation de ces équipements sur l'ensemble de la zone.

La publicité par affiches, panneaux réclames ou dispositifs quelconques est interdite sur le territoire du secteur. Des autorisations particulières pourront être accordées exceptionnellement et seront subordonnées à des conditions spéciales de durée, d'emplacement et de disposition.

Article UZD 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Équipement et réseaux

Article UZD 13 Accès et voirie

Conformément à l'article R. 423-53 du Code de l'urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

1. Accès

1.1 Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière*, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans le cas d'une servitude de passage sur fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

1.2 Configuration :

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction.
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...).
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, rappelées dans les Dispositions générales du présent Règlement.

2. Voies d'accès et de desserte

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme, rappelées dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UZD 14 Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Une annexe au PLU rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

La compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération. Tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4,5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 mètres.

1.1 Les garanties de pression :

Dans les secteurs desservis par le réseau gravitaire, la collectivité pourra imposer des surpresseurs individuels si les appartements à desservir sont implantés à une altitude supérieure à 25 mètres NGF ou si la canalisation ne permet pas de satisfaire la demande de l'utilisateur. Le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de ce surpresseur.

1.2 La défense incendie :

L'essentiel de cette défense est fait à partir du réseau d'eau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar de pression résiduelle (respect de la circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 et de l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2000).

2. Assainissement :

Il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux :

- Code de la santé publique (article L. 1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux.
- Urbains de la Ville de Saint-Malo (Conseil Municipal du 08/12/2000).
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs).
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91).
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97).
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004).

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

2.1 Eaux usées domestiques :

Zone d'assainissement collectif située à l'intérieur du périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97). L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci avant.

2.2 Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire.

Toutefois, les eaux industrielles peuvent, sous conditions être autorisées par Arrêté Municipal de Rejet (AMR) accompagné éventuellement d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

2.3 Eaux pluviales :

Contrairement aux eaux usées domestiques, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement des constructions existantes* ou futures, aux réseaux publics traitant les eaux pluviales qu'ils soient unitaires ou séparatifs. Cela en vertu de l'article 641 du Code Civil qui prévoit que " tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fond ".

Dans tous les cas les rejets devront satisfaire aux :

- Prescriptions des décrets N° 93-742, N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.
- Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié. Leur rejet est étalé dans le temps entant que de besoin en vue de respecter les valeurs limites en concertation fixées par le présent arrêté.

Les eaux pluviales seront évacuées selon des prescriptions particulières liées à la situation de l'habitation et/ou de l'ouvrage à construire (surface, imperméabilisation, zone inondable...) et des contraintes d'infrastructure.

Les prescriptions pourront être :

- Infiltration à la parcelle,
- Écoulement superficiel,
- Raccordement au fossé,
- Raccordement au réseau pluvial Article 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94 (éventuellement après).

Sont concernés par ce qui précède :

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives (voirie et stationnement compris).
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, stationnement et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500 m².

- Tous les stationnements de plus de 100 emplacements. Sur l'ensemble du territoire communal, le débit de fuite maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare pour les opérations groupées de surfaces supérieures à 5 hectares. Pour les surfaces comprises entre 1 500 m² et 5 hectares le débit est limité forfaitairement à 10 litres par seconde.

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 de la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les prescriptions conformes au SDAGE, au SAGE et au zonage d'eaux pluviales, reprises dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...

Pour rappel : la disposition 3D-2 du SDAGE vise les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales.

Une gestion équilibrée et durable de l'eau doit être mise en place. Le rejet dans le réseau est soumis à autorisation du gestionnaire et doit respecter la capacité des réseaux et ouvrages à accepter les eaux, sans aggravation des écoulements existants. Les surfaces supérieures à 1 hectare doivent faire l'objet d'un dossier réglementaire Loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0.). Cependant, si la zone est déjà incluse dans un périmètre déclaré ou autorisé, toute modification doit faire l'objet d'un Porter à connaissance.

Les projets doivent en tout état de cause respecter les prescriptions du règlement de Saint-Malo Agglomération (SMA).

2.4 Eaux de drainage

Les eaux de drainage ne doivent en aucun cas être raccordées aux réseaux publics d'eaux pluviales et a fortiori dans le réseau des eaux usées (Article 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94). En effet le système d'assainissement est prévu pour traiter les premiers flots pluviaux et la station d'épuration ne doit pas être surchargée de façon permanente par des eaux de drainage saturées en chlorures.

En conséquence les pétitionnaires devront veiller à mettre en œuvre, lorsque cela sera nécessaire, un cuvelage étanche dès que la construction est située sous la nappe.

3. Autres réseaux :

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes.

Éventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades* des constructions. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain).

Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

Article UZD 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser **AU** sont constituées des zones suivantes :

- les zones immédiatement constructibles repérées par l'indice **1AU**,
- les zones nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérées par l'indice **2AU**.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AU

ZONE 1AU

Nota

La zone **1AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions* à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions* et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent Règlement et être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il convient d'y éviter les constructions* anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent Règlement.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AU 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les sous-destinations des destinations* suivantes :

Les sous-destinations* autorisées sont celles correspondant au secteur **UPb**.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Les types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Les types d'occupations et d'utilisations du sol interdits sont ceux correspondant au secteur **UPb**.

Article 1AU 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve d'être compatible avec les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour l'ensemble de chaque zone :

Toute opération compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :

- que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers),
- que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante.

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés correspondent à ceux du secteur **UPb**.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 1AU 4 à 1AU 12

Les règles relatives aux « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » correspondent à celles du secteur **UPb**.

Section III - Équipement et réseaux

Articles 1AU 13 à 1AU 15

Les règles relatives aux « Equipements et réseaux » correspondent à celles du secteur **UPb**.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 2AU

ZONE 2AU

Nota

La zone **2AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone **2AU** toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone **2AU** permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone **2AU** devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2AU 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées la sous-destination de la destination* suivante :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 3.
2. Les extensions* et les changements de destination des constructions existantes*.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
4. Le stationnement et l'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
6. Les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
7. Les piscines.

Article 2AU 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les affouillements et exhaussements des sols :
 - s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
 - liés à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique,
 - liés à des « ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement,
 - liés à des travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
2. Pour rappel, les « Ouvrages spécifiques » figurant aux Dispositions générales du Règlement sont autorisés. En particulier, la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 2AU 4 à 2AU 12

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Section III - Equipements et réseaux

Articles 2AU 13 à 2AU 15

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

ZONE A

Nota

La zone **A** est une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Aa** pour les secteurs agricoles,
- **Ab** qui correspond à l'accueil des gens du voyage.

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Activités de service en zones naturelles, agricoles et forestières* » apportent des précisions sur l'application du présent règlement de la zone **A**.

Par ailleurs, la zone **A** est partiellement en Espaces Proches du Rivage.

Rappel : Tout projet d'installation et/ou de construction doit se soumettre aux dispositions de la loi Littoral. Les Dispositions générales du Règlement rappellent à l'article 14 « *Prescriptions liées à la loi Littoral figurant au Plan de zonage* », les articles de loi portant sur la Bande littorale et sur les Espaces proches du rivage.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les sous-destinations des destinations* suivantes :

Dans le secteur **Aa** :

- Exploitation agricole et forestière :
 - Exploitation agricole
- Habitation :
 - Logement
- Commerce et activités de service :
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Bureau

Dans le secteur **Ab** :

- Exploitation agricole et forestière :
 - Exploitation agricole
- Habitation :
 - Logement
- Commerce et activités de service :
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Bureau

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions*, extensions* et changements de destination sauf ceux autorisés à l'article A 3.
2. **L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.**
3. **Les éoliennes** de plus de 12 mètres.
4. L'aménagement de terrains de camping, à l'exception des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'exploitation agricole*.

5. **Dans le secteur Aa**, le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'exploitation agricole*.
6. **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés :
 - à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
 - ou à des « Ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement,
 - ou à des travaux de désembouage de la Rance.

Article A 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et dans le respect des principes fixés par la loi Littoral, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

1. **Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages spécifiques** tels que définis à l'article 7 des Dispositions générales du présent Règlement.
2. **Les éoliennes** sous réserves :
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - de la prise en compte des nuisances éventuelles.
3. **Les champs photovoltaïques** sous réserves :
 - d'être sur des surfaces non exploitées,
 - de se situer sur des surfaces situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'une exploitation agricole ou forestière,
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - de ne pas compromettre la pérennité d'une exploitation agricole,
 - de préserver les terres ayant une bonne qualité agronomique.
4. **Les projets photovoltaïques sur les toitures.**
5. **Les unités de méthanisation** sous réserves :
 - de s'inscrire dans le prolongement d'une activité agricole,
 - d'une production majoritairement associée au recyclage des produits agricoles,
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement.
6. **Les piscines** sous réserves :
 - de ne pas dépasser 35 m³,
 - de disposer d'un système de couverture limitant l'évaporation,
 - de disposer d'un système de récupération d'eaux de pluie pour alimenter l'eau de la piscine.

Les piscines de moins de 6 m³ ne sont pas concernées par ces règles.
7. Pour rappel, l'article 12 des Dispositions générales du présent Règlement concernant **les inter-distances entre exploitations agricoles et tiers** s'applique.
8. **Les constructions, restaurations, extensions (autres que les logements) et installations** liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
9. **Les constructions liées aux activités de diversification de l'exploitation agricole***, à l'exception des hébergements (sauf camping) qui ne seront autorisés que dans le cas de changement de destination de constructions à caractère patrimonial*. Les activités de diversification doivent rester complémentaires à l'activité principale, être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale présente sur le terrain, et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).

10. Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature et de la taille de l'exploitation agricole, qu'il s'agisse d'une construction neuve attenante à une construction existante* ou du changement de destination d'une construction existante*. L'activité agricole doit nécessairement être implantée et en fonctionnement préalablement à l'autorisation du logement de fonction.

Il n'est admis qu'un logement de fonction par site de production. Cette construction devra être attenante à une des constructions d'exploitation.

11. La restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU et ne constituant pas une ruine, sous réserve pour les constructions à caractère patrimonial* de préserver la qualité architecturale originelle.

12. L'extension mesurée des « logements » existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, à condition :

- qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- qu'elle se fasse sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine.

13. L'extension de constructions détachées* aux « logements » existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

14. Le changement de destination des constructions à caractère patrimonial* existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, en « *logements* », en « *restauration* », en « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », en « *hôtel* » ou en « *autre hébergement touristique* » sous réserve cumulativement :

- de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins trois ans (s'il s'agit d'une exploitation agricole) ; ce délai ne s'applique pas au changement de destination agricole pour le logement de fonction agricole nécessaire ou pour les activités de diversification de l'exploitation agricole*,
- de préserver le caractère architectural originel de la construction,
- que l'emprise au sol* de la construction soit supérieure à 50 m²,
- d'assurer une intégration paysagère,
- et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.

Dans le cas d'un changement de destination vers des « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », ce changement sera autorisé sous réserve de compatibilité avec les « *OAP thématiques - Activités de service en zones naturelles, agricoles et forestières* ».

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).

15. Dans le secteur Ab, le changement de destination en « *Autres équipements recevant du public* » sous réserve de ne pas implanter de construction nouvelle.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions devront respecter l'implantation dominante et à défaut respecter un recul minimal de **5 mètres** par rapport aux limites publiques, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée si elle entraîne l'arasement d'une haie bocagère de qualité afin de sauvegarder la haie.

Article A 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative*, ou respecter un recul minimal de **3 mètres** ($L = 0$ ou $L \geq 3m$).

Les extensions* des constructions existantes* à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Dans tous les cas, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée si elle entraîne l'arasement d'une haie bocagère de qualité afin de sauvegarder la haie.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Article A 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 7 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* de nouveaux logements liés aux exploitations agricoles n'excédera pas 80 m².

L'emprise au sol* des extensions aux « *logements* » existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, y compris ceux liés aux exploitations agricoles, n'excédera pas 50 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.

L'emprise au sol* totale des constructions détachées* liées aux logements existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, y compris ceux liés aux exploitations agricoles n'excédera pas 50 m².

Article A 8 Hauteur des constructions

1. Hauteur absolue :

La hauteur* des constructions répondra aux règles suivantes :

- Pour les constructions hors annexes* :
 - Rch + 1 étage + 1 niveau maximum en comble ou attique*.

- 7 mètres à l'égout et 7,5 mètres à l'acrotère.
 - Pour les annexes* : 3,2 mètres à l'égout et 3,7 mètres à l'acrotère.
2. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale :
- en vue d'harmoniser les hauteurs* avec celles des constructions environnantes.
 - en cas d'extension* d'une construction existante* pour rester en harmonie avec la hauteur* de la construction existante*.
 - pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente.
 - pour permettre la réalisation du nombre d'étages autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.
3. Il n'est pas imposé de règle de hauteur pour les bâtiments d'exploitation agricole ; toutefois, les règles aux paragraphes ci-dessus s'appliquent pour les logements liés aux exploitations agricoles.

Article A 9 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés.

1. Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes* autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale*, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes*.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

2. Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole sauf pour les logements liés aux exploitations agricoles.

Les cadres de ces ouvrages devront être en harmonie avec la couleur de la toiture.

2.1 Les pentes

- Les constructions doivent être à au moins deux versants d'une pente de 40° minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole sauf pour les logements liés aux exploitations agricoles.
- L'extension d'une construction existante* ayant des caractéristiques de toiture différentes, pourra reprendre les caractéristiques de la toiture de la construction existante.
- Les toitures en pointe de diamant sont interdites.
- Les constructions accolées* et les volumes secondaires* pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale* à laquelle elles se rattachent. Elles pourront être traitées en toitures-terrasses ou en toitures mono-pentées, sous réserve d'une bonne intégration avec la construction principale*.
- Les constructions détachées* seront à au moins deux versants ou mono-pentées : les toitures-terrasses sont interdites.

2.2 Les matériaux

- Pour les constructions principales*, les toitures en pente doivent être réalisées en ardoises naturelles. Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité visée à l'article précédent, des matériaux différents pourront être utilisés.
- Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole sauf pour les logements liés aux exploitations agricoles.
- Les matériaux utilisés pour les annexes* et les volumes secondaires* de liaison seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - du zinc, aluminium, bacs aciers mats,
 - une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres et les carports.
- Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole sauf pour les logements liés aux exploitations agricoles.

3. Clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 21 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

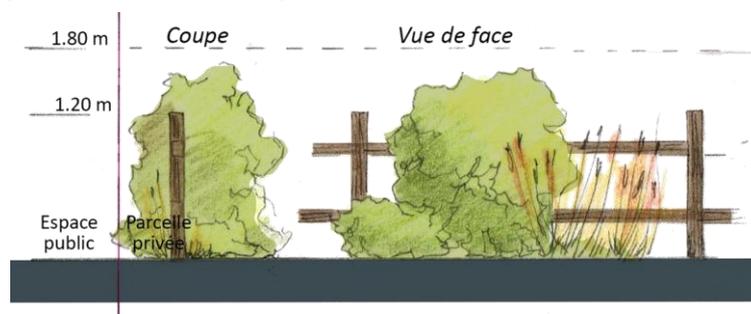
Dans le cas de clôture liée à une exploitation agricole, il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas de clôture non liée à une exploitation agricole, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80** mètre.

3.1 En limite avec le domaine public

3.1.1 En limite des voies, places et ruelles, les clôtures seront constituées

- **D'un mur en pierres.**
- **D'un muret en pierres** n'excédant pas une hauteur de **0,80** mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré. Il pourra être doublée d'une haie plantée à l'intérieur de la parcelle.
- **D'une composition végétale champêtre** (haie mixte libre ou massif arbustif) doublée ou non d'un grillage souple ou d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre), implanté à l'intérieur de la parcelle, en retrait des plantations.



3.1.2 En limite des autres emprises publiques (espaces verts, parcs, chemins piétons)

Les limites parcellaires seront constituées par d'une **composition végétale champêtre** (haie mixte libre ou massif arbustif) doublée ou non d'un grillage souple ou d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre).

3.2 En limite séparative

Les limites parcellaires seront constituées par d'une **composition végétale champêtre** (haie mixte libre ou massif arbustif) doublée ou non d'un grillage souple ou d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre).

3.3 En limite des terrains ferroviaires

L'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de **2 mètres** est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. La hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser **2,5 mètres**.

Article A 10 **Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- En particulier pour le « *logement* », il est exigé un minimum de 1 place de stationnement de véhicule par logement social, 2 places pour les autres catégories de logement. De plus, l'opération devra prévoir l'aménagement d'**1** emplacement pour deux-roues par logement.
- Tout emplacement de stationnement de véhicule créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.
- **Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.** Cette obligation ne porte pas sur les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, et rendues nécessaires par l'opération.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

Article A 11 **Espaces libres et plantations**

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 22 « *Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Article A 12 **Performances énergétiques et environnementales**

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Équipement et réseaux

Article A 13 **Accès et voirie**

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès et voiries existants

Tout nouvel accès direct à la RD 137 est interdit.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques, privées ou servitudes de passage permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3 mètres de largeur.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2. Accès et voiries nouveaux

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services de réputation et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

3. Voiries en impasse

Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article A 14 **Desserte par les réseaux**

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

La compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération. Tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 30 « Réseaux » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, et répondre à la législation concernant sa déclaration.

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

En application des dispositions de l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement

Il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole sauf pour les logements liés aux exploitations agricoles.

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un pré-traitement peut notamment être prescrit.

Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Sauf impossibilités techniques démontrées, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

Les prescriptions conformes au SDAGE, au SAGE et au zonage d'eaux pluviales, reprises dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...

3. Autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

Article A 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

ZONE N

Nota

La zone **N** correspond aux secteurs naturels destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Na** pour les secteurs naturels et des sites à protéger,
- **NL** qui correspond à des activités de camping-caravaning ou à des aménagements légers de sport et de loisirs,
- **Nert** qui délimite, au titre des dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, les espaces remarquables terrestres : sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- **Nerm** qui délimite, au titre des dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, les espaces remarquables maritimes : sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- **Naot** qui correspond aux secteurs de mouillage. Ces secteurs situés sur le domaine public maritime ont été délimitées sur la base d'Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT).

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Activités de service en zones naturelles, agricoles et forestières* » apportent des précisions sur l'application du présent règlement de la zone **N**.

Par ailleurs, la zone **N** est partiellement en Espaces Proches du Rivage et est également concernée par la Bande littorale le long du rivage.

Rappel : Tout projet d'installation et/ou de construction doit se soumettre aux dispositions de la loi Littoral. Les Dispositions générales du Règlement rappellent à l'article 14 « *Prescriptions liées à la loi Littoral figurant au Plan de zonage* », les articles de loi portant sur la Bande littorale et sur les Espaces proches du rivage.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les sous-destinations des destinations* suivantes :

Dans le secteur **Na** :

- Exploitation agricole et forestière :
 - Exploitation forestière
- Habitation :
 - Logement
- Commerce et activités de service :
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Bureau

Dans le secteur **NL** :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Équipements sportifs
 - Lieux de culte
 - Autres équipements recevant du public

Dans les secteurs **Nert** et **Nerm** :

- Exploitation agricole et forestière :
 - Exploitation agricole
- Habitation :
 - Logement
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :
 - Industrie

Dans le secteur **Naot** :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions*, extensions* et changements de destination sauf ceux autorisés à l'article N 3.
2. **L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.**

3. **Les éoliennes** de plus de 12 mètres.
4. L'aménagement de terrains de camping sauf ceux autorisés à l'article N 3.
5. Le stationnement des caravanes sauf ceux autorisés à l'article N 3.
6. **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés :
 - à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
 - ou à des « Ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement,
 - ou à des travaux de désembouage de la Rance.
7. **Dans les secteurs NL, Nert, Nerm et Naot :**
 - les champs photovoltaïques,
 - les unités de méthanisation.

Article N 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et dans le respect des principes fixés par la loi Littoral, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

1. **Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages spécifiques** tels que définis à l'article 7 des Dispositions générales du présent Règlement.
2. **Dans les secteurs Na et NL**
 - Les éoliennes** sous réserves :
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - de la prise en compte des nuisances éventuelles.
3. **Dans le secteur Na**
 - 3.1 **Les champs photovoltaïques** sous réserves :
 - d'être sur des surfaces non exploitées,
 - de se situer sur des surfaces situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'une exploitation agricole ou forestière,
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - de ne pas compromettre la pérennité d'une exploitation agricole,
 - de préserver les terres ayant une bonne qualité agronomique.
 - 3.2 **Les projets photovoltaïques sur les toitures.**
 - 3.3 **Les unités de méthanisation** sous réserves :
 - de s'inscrire dans le prolongement d'une activité agricole,
 - d'une production majoritairement associée au recyclage des produits agricoles,
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement.
 - 3.4 **Les piscines** sous réserves :
 - de ne pas dépasser 35 m³,
 - de disposer d'un système de couverture limitant l'évaporation,
 - de disposer d'un système de récupération d'eaux de pluie pour alimenter l'eau de la piscine.

Les piscines de moins de 6 m³ ne sont pas concernées par ces règles.
 - 3.5 **Les constructions, restaurations, extensions (autres que les logements) et installations** liées et nécessaires aux exploitations forestières.

3.6 Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations forestières, qu'il s'agisse d'une construction neuve attenante à une construction existante* ou du changement de destination d'une construction existante*. L'activité forestière doit nécessairement être implantée et en fonctionnement préalablement à l'autorisation du logement de fonction.

Il n'est admis qu'un logement de fonction par site de production. Cette construction devra être attenante à une des constructions d'exploitation.

3.7 La restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU et ne constituant pas une ruine, sous réserve pour les constructions à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.

3.8 L'extension mesurée des « logements » existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, à condition :

- qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- qu'elle se fasse sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine.

3.9 L'extension de constructions détachées* aux « logements » existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

3.10 Le changement de destination des constructions à caractère patrimonial* existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, en « logements », en « restauration », en « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », en « hôtel » ou en « autre hébergement touristique » sous réserve cumulativement :

- de cessation de l'activité forestière sur site depuis au moins trois ans (s'il s'agit d'une exploitation forestière) ; ce délai ne s'applique pas au changement de destination forestier pour le logement de fonction forestier nécessaire,
- de préserver le caractère architectural originel de la construction,
- que l'emprise au sol* d'une construction soit supérieure à 50 m²,
- d'assurer une intégration paysagère,
- et de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière et la protection des milieux naturels.

Dans le cas d'un changement de destination vers des « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ce changement sera autorisé sous réserve de compatibilité avec les « OAP thématiques - Activités de service en zones naturelles, agricoles et forestières ».

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).

4. Dans le secteur NL

4.1 L'aménagement d'aires de loisirs et d'aires de stationnement.

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...).

4.2 Les locaux démontables nécessaires à l'activité touristique des plages (bars, restaurants de plages temporaires...).

- 4.3 Les aménagements et installations liés et nécessaires aux aires de camping et aux stationnements des caravanes.
- 4.4 Les aménagements de plein air liés et nécessaires aux activités de camping ainsi que ceux liés aux aires de détente, de sport et de loisirs ouvertes au public.

5. Dans les secteurs Nert et Nerm

- 5.1 Les sous-destinations autorisées sont soumises au respect du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral. Ainsi, les secteurs **Nert** et **Nerm** sont soumis aux articles L. 121-23 à 26 et R. 121-4 à 6 du Code de l'Urbanisme, au titre des Espaces Remarquables de la loi Littoral. Les dispositions sont rappelées ci-dessous.

Article R. 121-5

« Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*
2. *Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*
3. *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*
4. *A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
 - a) *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;*
 - b) *Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*
 - c) *A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.*
5. *Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*
6. *Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.*

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Précisons que les changements de destination des constructions existantes* sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés sans création de surface de plancher* et qu'ils ne nécessitent aucun aménagement supplémentaire.

- 5.2 L'article L. 121-11 du Code de l'Urbanisme portant sur les travaux permettant la mise aux normes des exploitations agricoles s'applique :

Article L. 121-11

« Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

- 5.3 La sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » n'est autorisée que pour les ouvrages prévus par la loi (ouvrages et transformateurs électriques liés aux énergies renouvelables...).

- 5.4 Rappelons également que le secteur Nerm étant sur le domaine maritime, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec cet espace sont autorisées.

6. Dans le secteur Naot

Dans le secteur **Naot** seuls sont autorisés les mouillages collectifs.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions devront respecter l'implantation dominante et à défaut respecter un recul minimal de **5 mètres** par rapport aux limites publiques, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée si elle entraîne l'arasement d'une haie bocagère de qualité afin de sauvegarder la haie.

Les secteurs Nerm et Naot étant situés en milieu maritime, il n'est pas fixé de règle.

Article N 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative*, ou respecter un recul minimal de **3 mètres** ($L = 0$ ou $L \geq 3m$).

Les extensions* des constructions existantes* à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Dans tous les cas, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée si elle entraîne l'arasement d'une haie bocagère de qualité afin de sauvegarder la haie.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à une distance d'un minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*.

Les secteurs Nerm et Naot étant situés en milieu maritime, il n'est pas fixé de règle.

Article N 6 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 7 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol* de nouveaux logements liés aux exploitations forestières n'excèdera pas 80 m².

L'emprise au sol* des extensions aux « *logements* » existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, y compris ceux liés aux exploitations agricoles, n'excèdera pas 50 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.

L'emprise au sol* totale des constructions détachées* liées aux logements existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, y compris ceux liés aux exploitations forestières n'excèdera pas 50 m².

Dans les secteurs **Nerm** et **Naot** il n'est pas fixé de règle.

Article N 8 **Hauteur des constructions**

1. Hauteur maximale

La hauteur* des constructions répondra aux règles suivantes :

- Pour les constructions hors annexes* :
 - Rch + 1 étage + 1 niveau maximum en comble ou attique*.
 - 7 mètres à l'égout et 7,5 mètres à l'acrotère.
- Pour les annexes* : 3,2 mètres à l'égout et 3,7 mètres à l'acrotère.

2. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale :

- en vue d'harmoniser les hauteurs* avec celles des constructions environnantes.
- en cas d'extension* d'une construction existante* pour rester en harmonie avec la hauteur* de la construction existante*.
- pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente.
- pour permettre la réalisation du nombre d'étages autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

3. Il n'est pas imposé de règle de hauteur pour les bâtiments d'exploitation forestière ; toutefois, les règles aux paragraphes ci-dessus s'appliquent pour les logements liés aux exploitations forestières.

4. Dans les secteurs **Nerm et **Naot** il n'est pas fixé de règle.**

Article N 9 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés.

1. Généralités

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes* autorisées, qu'elles soient accolées ou non à la construction principale*, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes*.

Les matériaux employés doivent être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

2. Toitures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toiture, de même que les ardoises photovoltaïques. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation forestière sauf pour les logements liés aux exploitations forestières.

Les cadres de ces ouvrages devront être en harmonie avec la couleur de la toiture.

2.1 Les pentes

- Les constructions doivent être à au moins deux versants d'une pente de 40° minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation forestière sauf pour les logements liés aux exploitations forestières.
- L'extension d'une construction existante* ayant des caractéristiques de toiture différentes, pourra reprendre les caractéristiques de la toiture de la construction existante.
- Les toitures en pointe de diamant sont interdites.
- Les constructions accolées* et les volumes secondaires* pourront avoir des pentes différentes de celle de la toiture de la construction principale* à laquelle elles se rattachent. Elles pourront être traitées en toitures-terrasses ou en toitures mono-pentées, sous réserve d'une bonne intégration avec la construction principale*.
- Les constructions détachées* seront à au moins deux versants ou mono-pentées : les toitures-terrasses sont interdites.

2.2 Les matériaux

- Pour les constructions principales*, les toitures en pente doivent être réalisées en ardoises naturelles. Dans le cas d'architecture contemporaine de qualité visée à l'article précédent, des matériaux différents pourront être utilisés.
- Les matériaux utilisés pour les annexes et éléments de liaison seront soit :
 - des ardoises naturelles,
 - du zinc, aluminium, bacs aciers mats,
 - une végétalisation, ainsi que tout autre matériau pérenne respectant l'environnement,
 - des matériaux translucides pour les vérandas qui n'utiliseraient pas l'ardoise ainsi que pour les serres et les carports.
- Cette règle sur les matériaux ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation forestière sauf pour les logements liés aux exploitations forestières.

3. Clôtures

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 21 « *Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement.

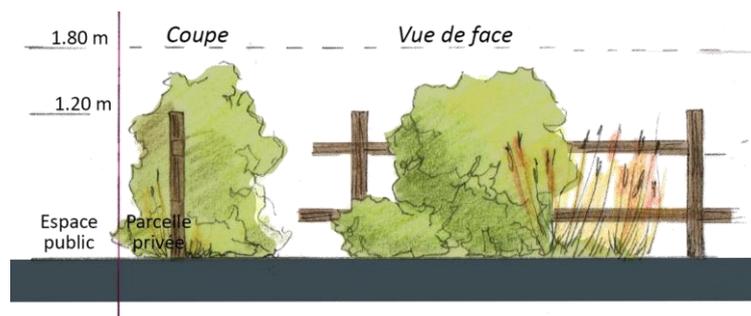
Dans le cas de clôture liée à une exploitation agricole ou forestière, il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas de clôture non liée à une exploitation agricole ou forestière, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80** mètre.

3.1 En limite avec le domaine public

3.1.1 En limite des voies, places et ruelles, les clôtures seront constituées

- **D'un mur en pierres.**
- **D'un muret en pierres** n'excédant pas une hauteur de **0,80** mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré. Il pourra être doublée d'une haie plantée à l'intérieur de la parcelle.
- **D'une composition végétale champêtre** (haie mixte libre ou massif arbustif) doublée ou non d'un grillage souple ou d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre), implanté à l'intérieur de la parcelle, en retrait des plantations.



3.1.2 En limite des autres emprises publiques (espaces verts, parcs, chemins piétons)

Les limites parcellaires seront constituées par d'une **composition végétale champêtre** (haie mixte libre ou massif arbustif) doublée ou non d'un grillage souple ou d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre).

3.2 En limite séparative

Les limites parcellaires seront constituées par d'une **composition végétale champêtre** (haie mixte libre ou massif arbustif) doublée ou non d'un grillage souple ou d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre).

3.3 En limite des terrains ferroviaires

L'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de **2** mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. La hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser **2,5** mètres.

4. Dans le secteur Nert,

A l'intérieur des « *Secteurs de co-visibilité (L. 151-19 du CU)* » figurant au Plan de zonage, les nouvelles constructions sont intégrées au paysage environnant (sens de faitage dans la courbe de niveau, volumétrie, choix des matériaux, teintes adaptées, appui sur les éléments boisés environnants...).

Article N 10 **Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.
- En particulier pour le « *logement* », il est exigé un minimum de 1 place de stationnement de véhicule par logement social, 2 places pour les autres catégories de logement. De plus, l'opération devra prévoir l'aménagement d'**1** emplacement pour deux-roues par logement.

- Tout emplacement de stationnement de véhicule créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.
- **Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.** Cette obligation ne porte pas sur les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, et rendues nécessaires par l'opération.

L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

Article N 11 Espaces libres et plantations

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 22 « *Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement.

Article N 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Section III - Équipement et réseaux

Article N 13 Accès et voirie

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès et voiries existants

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 137.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, soit au minimum de 3 mètres de largeur.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2. Accès et voiries nouveaux

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services de réurgation et permettre la réalisation de manœuvres.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

3. Voiries en impasse

Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article N 14 **Desserte par les réseaux**

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

La compétence eau et assainissement appartient à Saint-Malo Agglomération. Tout dispositif attaché à cette compétence devra respecter le règlement en vigueur.

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 30 « Réseaux » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable peut être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, à la charge du maître d'ouvrage. Dans la mesure où la construction peut disposer de son propre système d'alimentation en eau potable, ce dispositif devra satisfaire notamment aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, et répondre à la législation concernant sa déclaration.

L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

En application des dispositions de l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement

Il est strictement interdit de raccorder les eaux usées sur le réseau des eaux pluviales et vice-versa.

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation forestière sauf pour les logements liés aux exploitations forestières.

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un pré-traitement peut notamment être prescrit.

Le rejet d'effluents non domestiques agricoles dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Sauf impossibilités techniques démontrées, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.

Les prescriptions conformes au SDAGE, au SAGE et au zonage d'eaux pluviales, reprises dans les « Annexes sanitaires » du PLU doivent être respectées, notamment les coefficients d'imperméabilisation, les débits de fuite...

3. Autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les transformateurs privés et coffrets privés doivent être intégrés au bâti ou aux clôtures.

Article N 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE VI

ANNEXES

Les Annexes du Règlement regroupent les chapitres suivants :

- Annexe 1 – Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Annexe 2 – Les emplacements réservés
- Annexe 3 – Les éléments de paysage
- Annexe 4 – Le patrimoine archéologique
- Annexe 5 – La liste des espèces invasives
- Annexe 6 – La liste des espèces allergisantes

ANNEXE I

ESPACES BOISES CLASSES

A CONSERVER, PROTEGER OU CREER

ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan de zonage du PLU.

Article EBC 1 **Dispositions générales**

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-5, et R. 113-1 à R. 113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article EBC 2 **Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés**

1. Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

2. Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

3. Article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme

« Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité »

4. Article L. 113-4 du Code de l'Urbanisme

« L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

5. Article L. 113-5 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

ANNEXE II

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les Emplacements Réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, figurent au Plan de zonage du PLU et sont répertoriés par un numéro de référence. La liste des Emplacements Réservés reportée en légende du Plan de zonage du PLU et rappelée pour information ci-après, donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes...) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Article ER 2

Les Emplacements Réservés portés au Plan de zonage du PLU sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41 et R. 151-34 du Code de l'Urbanisme.

1. La construction y est interdite.
2. Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

Liste des emplacements réservés sur la commune :

NUMERO DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Liaison douce	Commune	941
2	Elargissement et création d'une liaison douce	Commune	2 181
3	Aménagement de carrefour	Conseil départemental	1 803
4	Création d'une haie	Commune	405
5	Création d'une haie	Commune	2 113
6	Liaison douce	Commune	995
7	Création d'une haie	Commune	947
8	Emprise chemin littoral	Commune	2 514
9	Aménagement de carrefour	Commune	427
10	Aménagement de voirie	Commune	288
11	Liaison douce	Commune	409
12	Aire de stationnement	Commune	352
13	Liaison douce	Commune	4 528
14	Aménagement de carrefour	Commune	1 364
15	Liaison douce	Commune	1 060
16	Liaison douce et site de mise en valeur d'un point de vue	Commune	1 225
17	Emprise pour stationnement / jardin public	Commune	2 608
18	Création d'une haie	Commune	434
19	Création d'un pôle multimodal et aménagement paysager	Commune	1 910
20	Liaison douce	Commune	1 895
21	Liaison douce	Commune	3 217
22	Liaison douce	Commune	366
23	Liaison douce	Commune	1 695
24	Liaison douce	Commune	719
25	Liaison douce	Commune	648
26	Création d'une haie	Commune	1 011
27	Liaison douce	Commune	179
28	Liaison douce	Commune	1 909
29	Liaison douce	Commune	729
30	Emprise pour chemin et haie	Commune	855
31	Liaison douce	Commune	71
32	Liaison douce	Commune	1 039
33	Aménagement d'une voie	Commune	526
34	Accès à la voie rapide	Conseil départemental	163

Commune de St-Jouan-des-Guérets - Règlement Titre VI – Annexe II - Emplacements réservés

35	Voies et carrefour	Commune	12 853
36	Liaison douce	Commune	786
37	Aménagement de carrefour	Conseil départemental	528
38	Aménagement d'un passage	Commune	102
39	Voie	Commune	22
40	Extension d'une aire de stationnement saisonnière enherbée	Commune	2 860
41	Aménagement de carrefour	Commune	13
42	Création d'une haie	Commune	529
43	Chemin d'accès à ouvrage public	Commune	591
44	Protection d'une haie	Commune	495
45	Création d'une haie	Commune	572

ANNEXE III

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

ELEMENTS DE PAYSAGE

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

ANNEXE IV

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur la commune relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, partie réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du Patrimoine (articles R. 523-1 à R. 523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L. 311-1 et R. 315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes ont la possibilité de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Code du patrimoine, Livre V – Archéologie, notamment ses titres II et III

Article L. 510-1 du Code du patrimoine

« Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel. »

Article L. 522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

Article L. 522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologiques nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

Article L. 531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la 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, qui doit la transmettre sans délai au préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02 99 84 59 00.

Article R. 523-1 du Code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. ».

Article R. 523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du Patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à l'instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 du Code du Patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

Article R. 523-8 du Code du patrimoine

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Code de l'urbanisme

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Code de l'environnement

Article R. 111-4 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R. 523-4, alinéa 5. »

Code pénal

Article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur : »

« 2° Le patrimoine archéologique, au sens de l'article L. 510-1 du code du patrimoine ; »

« Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

ANNEXE V

LISTE DES ESPECES INVASIVES

LISTE DES ESPECES INVASIVES

Afin de lutter contre les espèces invasives, une « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » a été établie par le Conservatoire botanique national de Brest (CBNB). Cette liste correspond à celle mise à jour en avril 2024.

Elle est reproduite ici à titre d'information pour permettre de porter à la connaissance des aménageurs les espèces à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins, en particulier par l'intermédiaire des règlements des lotissements et les cahiers des charges des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les espèces inventoriées comme « Plantes invasives avérées » sont interdites ; celles figurant comme « Plantes invasives potentielles » sont déconseillées.

Liste des plantes invasives avérées

Nom scientifique	Nom courant
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore
<i>Allium triquetrum</i> L., 1753	Ail triquètre
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus, 1927	Griffe de sorcière à feuilles en sabre
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett., 1908	Chalef d'Ebbinge
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée de Nuttall
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya
<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelsers & Meijden, 2005	Cinéraire maritime
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles
<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier-sauce
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie douteuse
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron pontique
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap
<i>Sporobolus alterniflorus</i> (Loisel.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine à feuilles alternes
<i>Sporobolus anglicus</i> (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 20146	Spartine anglaise

Liste des plantes invasives potentielles

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Abies alba</i> Mill., 1768	Sapin pectiné
<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'armoise
<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime
<i>Bidens radiata</i> Thuill., 1799	Bident radié
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia de david
<i>Cerastium tomentosum</i> L., 1753	Céraiste tomenteux
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd., 1798	Claytonie perfoliée
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal
<i>Cotoneaster symondsii</i> Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule à feuilles de sénebière
<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Crocsmie commune
<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine
<i>Delairea odorata</i> Lem., 1844	Séneçon grimpant
<i>Digitaria aequiglumis</i> (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de Buenos aires
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada
<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette à fleurs nombreuses
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du turkestan
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Argousier
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss., 1847	Roquette bâtarde
<i>Hypericum hircinum</i> L., 1753	Millepertuis à odeur de bouc
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap
<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à épis nombreux
<i>Lamium galeobdolon</i> subsp. <i>argentatum</i> (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier argenté
<i>Limnobium laevigatum</i> (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968	Grenouillette
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
<i>Lonicera ligustrina</i> var. <i>yunnanensis</i> Franch., 1896	Chèvrefeuille arbustif
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté

<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis
<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspale peu épineux
<i>Pastinaca sativa</i> subsp. <i>urens</i> (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panais brûlant
<i>Paulownia tomentosa</i> (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial
<i>Petasites hybridus</i> (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801	Pétasite hybride
<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique
<i>Pinus pinaster</i> Aiton, 1789	Pin maritime
<i>Pistia stratiotes</i> L., 1753	Laitue d'eau
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier noir
<i>Pyracantha</i> sp. (RNFO2) 7	Buisson ardent
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole tenace
<i>Symphotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailléux
<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze, 1891	Epinard de Nouvelle-Zélande
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca superbe

ANNEXE VI

LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

Le potentiel allergisant d'une espèce végétale est la capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population.

Même si la ville comparée à la campagne compte une végétation moins importante, l'organisme des personnes vivant en ville est plus sensible et donc plus réactif aux allergies. L'allergie est un problème essentiellement citadin.

Le potentiel allergisant peut être :

- Fort (espèces déconseillées en zones urbaines)
- Modéré (espèces à planter en petits nombres ; éviter la concentration)
- Faible ou négligeable (espèces pouvant être plantées en zones urbaines)

Il ne s'agit pas d'interdire la plantation d'espèces allergisantes, mais d'éviter qu'elles se retrouvent en quantité trop importante à un endroit donné ou même à l'échelle de la ville.

Afin de lutter contre les espèces ayant des pollens allergisants, une liste a été établie par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) identifiant les espèces les plus courantes en fonction de leur degré de potentiel allergisant.

Potentiel allergisant fort

- Arbres : aulnes, bouleaux, cades, charmes, cryptoméridia du Japon, cyprès commun, cyprès d'Arizona, frênes, mûriers à papier, noisetiers et oliviers.
- Herbacées spontanées : ambrosies, armoises, graminées et pariétaires.
- Graminées ornementales : baldingère, canche cespiteuse, fétuques et fromental élevé.

Potentiel allergisant modéré

- Arbres : baccharis, chênes, érables, hêtres, platanes, saules, tilleuls et troènes.
- Herbacées spontanées : chénopodes, soude brûlée (Salsola kali), mercuriales, plantains et oseilles (Rumex).
- Graminées ornementales : calamagrostis, élyme des sables, queue de lièvre et stipe géante.

Potentiel allergisant faible à négligeable

- Arbres : charme-Houblon, châtaigniers, genévriers, ifs, mûriers blancs, noyers, ormes, peupliers, pins, robiniers et thuyas.
- Herbacées spontanées : marguerites, pissenlits et orties.