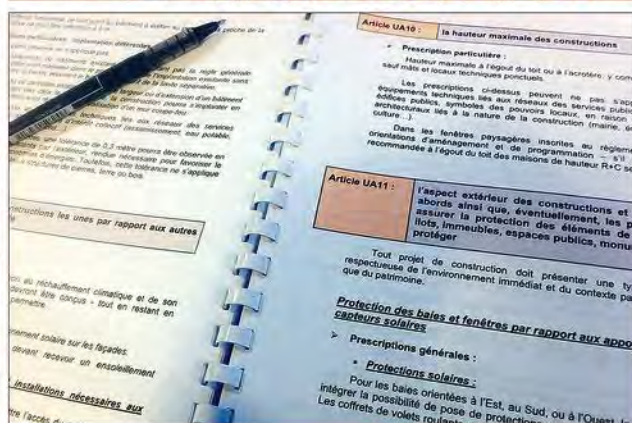


Commune de *Dol-de-Bretagne*

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 4.1 : Règlement littéral



Notes: PLU approuvé le 20/04/2018

Modification n°1 approuvée le 14/06/2019

Modification n°2 approuvée le 21/05/2021

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

SOMMAIRE

<i>Note liminaire</i>	5
<i>Notice explicative concernant la structure du règlement de PLU</i>	7
<i>Définition des termes utilisés pour l'application des règles</i>	9
Titre A : Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones	13
Titre B : Dispositions réglementaires applicables à chacune des zones	21
Chapitre I : zones urbanisées « U »	23
Chapitre I.1. : zone UC	25
Chapitre I.2. : zone UE	43
Chapitre I.3. : zone UE2.....	59
Chapitre I.4. : zone UA	67
Chapitre I.5. : zone UG.....	79
Chapitre I.6. : zone UT	89
Chapitre II : zones à urbaniser « AU »	97
Chapitre II.1. : zone 1AUE	99
Chapitre II.2. : zone 1AUA	101
Chapitre II.3. : zone 1AUG	103
Chapitre III : zone agricole « A »	105
Chapitre III.1. : zone A	107
Chapitre IV : zones naturelles « N »	121
Chapitre IV.1. : zone NPb.....	123
Chapitre IV.2. : zone NPa	137





NOTE LIMINAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

Règlement littéral (partie écrite)

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

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

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

Article 01 : *Destinations et sous-destinations*

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

Article 03 : *Mixité fonctionnelle et sociale*

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 04 : *Superficie des terrains constructibles*

Article 05 : *Stationnement*

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

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

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

Article 09 : *Emprise au sol*

Article 10 : *Hauteur des constructions*

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

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

III. Équipements et réseaux

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

Article 14 : *Desserte par les réseaux*



Règlement graphique (plan)

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

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

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

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

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

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

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

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



DÉFINITION DES TERMES UTILISES POUR L'APPLICATION DES RÈGLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Unité foncière : Elle est considérée par tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Dans le cadre du présent règlement d'urbanisme, celle-ci peut être en partie délimitée par une ou plusieurs zones.
La surface du terrain ou de l'unité foncière est comptée à partir de la surface de la projection horizontale du terrain, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie.

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





TITRE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES





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

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

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

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

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

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

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

➤ **Prescription générale :**

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

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

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

➤ **Prescriptions générales :**

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



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

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

➤ **Prescription générale :**

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

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

➤ **Prescriptions particulières :**

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

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

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

➤ **Prescriptions générales :**

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

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

➤ **Prescription générale :**

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



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

➤ **Prescription générale :**

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

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

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

➤ **Prescription générale :**

- 7.1. Est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement* sera rejetée de plein droit.

➤ **Prescription particulière :**

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

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

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

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

➤ **Prescriptions générales :**

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

➤ **Prescriptions particulières :**

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



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

➤ **Prescriptions générales :**

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

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

➤ **Prescriptions générales :**

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

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

➤ **Prescription générale :**

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

➤ **Prescriptions particulières :**

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

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

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

➤ **Prescription générale :**

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



Disposition 13 :	Risque mouvement de terrain
-------------------------	------------------------------------

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

➤ **Prescription générale :**

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

Disposition 14 :	Lignes de transport d'énergie électrique
-------------------------	---

➤ **Prescription générale :**

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

Disposition 15 :	Canalisations de transport de gaz
-------------------------	--

➤ **Prescription générale :**

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

Disposition 16 :	Canalisation d'eau potable ou d'assainissement
-------------------------	---

➤ **Prescription générale :**

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

Disposition 17 :	Câbles de télécommunications et réseaux radioélectriques
-------------------------	---

➤ **Prescription générale :**

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

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

➤ **Prescription générale :**

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





TITRE B

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES



Chapitre I.4. : zone UA

Zone urbaine d'activités

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



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

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescriptions générales :

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

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

➤ Prescription générale :

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

➤ **Prescription particulière :**

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

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

➤ **Prescription générale :**

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

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
--

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

➤ **Prescription générale :**

- 4.1. Il n'est pas fixé de règle.

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

➤ **Prescriptions générales :**

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

5.2. Stationnement des véhicules à quatre roues

➤ Prescriptions générales :

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

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

- *Pour chaque construction* ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins une place de stationnement par hébergement.*
- *Pour les constructions* à usage de bureaux des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, prévoir la réalisation d'une place de stationnement par tranche - complète ou non - de 40 m² de surface de plancher*.*
- *Pour les constructions* à usage d'industrie et d'artisanat, prévoir la réalisation d'une place de stationnement par tranche - complète ou non - de 80 m² de surface de plancher*. Il convient d'ajouter au calcul les surfaces de stationnement nécessaires aux camions et aux autres véhicules utilitaires.*
- *Pour les constructions* à usage de commerce de détail et de gros, prévoir :*
 - *Une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher* pour les commerces de moins de 100 m².*
 - *Une place de stationnement par tranche - complète ou non - de 40 m² de surface de plancher* pour les commerces de 100 à 500 m².*
 - *Une place de stationnement par tranche - complète ou non - de 25 m² de surface de plancher* pour les commerces de 500 à 1000 m².*
 - *Une place de stationnement par tranche - complète ou non - de 20 m² de surface de plancher* pour les commerces de 1000 m² et plus.*
- *Pour les constructions* à usage d'hébergement hôtelier, prévoir la réalisation d'une place de stationnement par chambre ou par unité d'hébergement.*
- *Pour tous les autres usages autorisés, le nombre de places doit être défini en fonction des effectifs et de la capacité d'accueil des usagers.*

➤ Prescriptions particulières :

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

5.3. Stationnement des deux-roues

➤ Prescriptions générales :

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

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

- *Pour les locaux d'habitation, prévoir une place d'au moins 2 m² par hébergement.*
- *Pour tous les autres usages autorisés, il est recommandé de prévoir une place par tranche de cinq salariés et une place par tranche de cinq visiteurs.*

5.4. Aire de stationnement à l'air libre

➤ Prescription générale :

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



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

➤ **Prescription particulière :**

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

➤ **Recommandation :**

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

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

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

➤ **Prescription générale :**

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

➤ **Règles alternatives :**

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

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

➤ **Prescriptions particulières :**

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

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



▪ **Voies SNCF**

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

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

➤ **Prescriptions générales :**

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

➤ **Prescriptions particulières :**

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

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

➤ **Prescription générale :**

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

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

➤ **Prescription générale :**

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

➤ **Prescription particulière :**

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



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

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

➤ Prescriptions particulières :

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

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

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

11.1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par la situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ; aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

11.1.5. Sont interdits :

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

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Matériaux apparents :**

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

▪ **Enduits et bardages :**

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

▪ **Ouvertures et lucarnes :**

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

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

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

▪ **Les enseignes :**

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

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

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

▪ **Clôtures :**

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

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

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

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

➤ **Prescriptions générales :**

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

➤ **Prescriptions particulières :**

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

▪ **Protections solaires :**

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

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

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



III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ Prescriptions générales :

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

➤ Prescriptions particulières :

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

Article 14 : Desserte par les réseaux

14.1. Eau potable

➤ Prescription générale :

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

14.2. Eaux usées

➤ Prescriptions générales :

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



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

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

➤ **Prescription particulière :**

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

14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

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

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

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

➤ **Prescription particulière :**

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

14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

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

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

➤ **Prescription particulière :**

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



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

Mairie de Dol-de-Bretagne

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