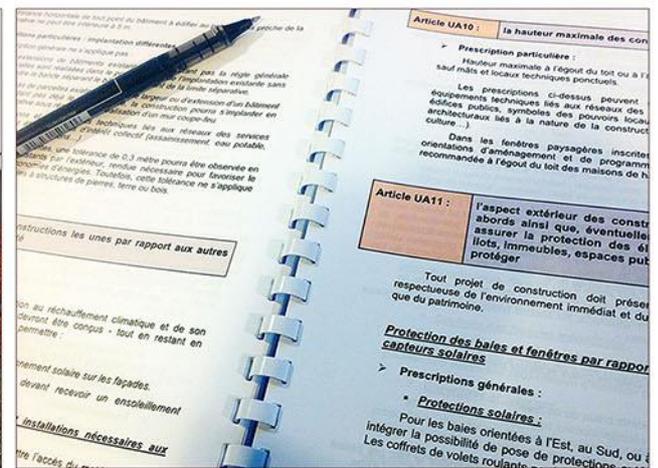


Commune de

Châteaubourg

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 4.2 : Règlement littéral

	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	26/06/2019	30 juin 2020 Délibération complémentaire le 13 octobre 2020
Mise à jour n°1		Arrêté du 6 octobre 2021
Modification simplifiée n°1		23 novembre 2021
Modification n°1		PROJET



CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

Mairie de Châteaubourg - 5 place de l'Hôtel de Ville - 35220
Tél : 02 99 00 31 47 - Fax : 02 99 00 80 65

Ville de Châteaubourg
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
(P.L.U.)

Pièce 4 :
Règlement écrit

- 1^{er} mars 2024 -

Mairie de Châteaubourg

Groupement : K.urbain, B.E. I.D.E.A.L., P-M Martin,
SET Environnement, SAFEGE



SOMMAIRE

<i>Note liminaire</i>	7
<i>Notice explicative concernant la structure du règlement de Plan Local d'Urbanisme</i>	9
<i>Définition des termes utilisés pour l'application des règles</i>	11
Titre A : Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones	15
Titre B : Dispositions réglementaires applicables à chacune des zones	23
Chapitre I : zones urbanisées « U »	25
<i>Chapitre I.1. : zone UC</i>	27
<i>Chapitre I.2. : zone UE</i>	43
<i>Chapitre I.3. : zone UEb</i>	57
<i>Chapitre I.4. : zone UEz</i>	63
<i>Chapitre I.5. : zone UA</i>	73
<i>Chapitre I.6. : zone UG</i>	85
<i>Chapitre I.7. : zone UT</i>	97
Chapitre II : zones à urbaniser « AU »	105
<i>Chapitre II.1. : zone 1AUE</i>	107
<i>Chapitre II.2. : zone 1AUA</i>	109
<i>Chapitre II.3. : zone 1AUG</i>	111
<i>Chapitre II.4. : zone 2AU</i>	113
Chapitre III : zone agricole « A »	115
<i>Chapitre III.1. : zone A</i>	117
Chapitre IV : zones naturelles « N »	129
<i>Chapitre IV.1. : zone NPb</i>	131
<i>Chapitre IV.2. : zone NPl</i>	145
<i>Chapitre IV.3. : zone NPa</i>	153





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 Châteaubourg, pour :

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

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

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

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

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

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

Le présent règlement tient compte du décret n° 2015-1783 du 28/12/2015 modernisant le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Nota : Concernant la partie graphique du règlement, 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 abri de jardin*, etc.), les plans d'eau, bassins et piscines.*





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

Le présent règlement de PLU 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 : **UCa et UCb, UE, UEb et UEz, UA et UAb, UG et UGb, et UT.**
- « **AU** », dont les sous-secteurs : **1AUE et 1AUEz, 1AUA et 1AUAb, 1AUGb, et 2AU.**
- « **A** », dont le sous-secteur : **A et As.**
- « **N** », dont les sous-secteurs : **NPI et NPI1, 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 au 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 observé à la date de la première approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

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 suivant l'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce n° 2), et d'après 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, dont les secteurs de continuités écologiques (art. L.151-23 C. urb.),
- le réseau hydrologique, les plans d'eau, bassins et piscines,
- les zones humides,
- les espaces boisés classés au titre de l'art. L.113-1 C. urb.,
- les bois, vergers et bosquets existants repérés au titre de l'art. L.151-19 C. urb.,
- les haies, rideaux boisées, talus classés au titre de l'art. L.113-1 C. urb.,
- les haies, rideaux boisées, talus repérés au titre de l'art. L.151-19 C. urb.,
- les zones ou secteurs, bâtiments* ou ensembles bâtis à caractère patrimonial et susceptibles de recevoir un changement de destination (art. L.151-19 et L.151-11 C. 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 locatifs financés par un prêt aidé de l'État (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 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 1.

- A4, relative aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux.
- AC1, relative à la protection des monuments historiques inscrits ou classés.
- AS1, relative à la protection des captages d'alimentation en eau potable.
- EL7 relative aux obligations d'alignement.
- EL11, relative aux interdictions d'accès le long des routes expresses et des déviations d'agglomération.
- I3, relative à l'établissement des canalisations des transports de gaz et de distribution de gaz,
- I4, relative à l'établissement des canalisations électriques.
- PM1, relative au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (ou PPRI).
- PM2, relative à la Prévention des Risques Technologiques.
- PT3, relative à l'établissement et à l'entretien de câbles et de dispositifs souterrains de télécommunications.
- T1, relative aux chemins de fer.
- T7, établie à l'extérieur des zones de dégagement.

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 RN157 (art. L.111-6 C. urb.).
- Les zones de nuisance sonore liées à la RN157, à la RD857 et à la voie de chemin de fer, définies par arrêté préfectoral du 17/11/2000.
- Les marges de recul liées au réseau viaire départemental existant et projeté.



DÉFINITION DES TERMES UTILISÉS POUR L'APPLICATION DES RÈGLES

La définition de mots clés est donnée d'une façon explicite et implicite par le règlement écrit du PLU. 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.

Abri de jardin : Un abri de jardin est un bâtiment destiné à protéger des intempéries le mobilier de jardin et le matériel de jardinage.

Alignement : Limite entre les voies ou emprises publiques et la ou les propriétés foncières sur lesquelles le projet est envisagé.

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*.*

Bâtiment : *Un bâtiment est une construction* couverte et close.*

Clôture : *Tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme qui, placé sur toute ou partie d'un terrain, en fixe les limites et en empêche l'accès.*

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.*

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 : *Elle correspond au volume le plus important d'un bâtiment constitué d'un seul tenant.*

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*.

Dératellement : Cloison de faible hauteur qui, dans les locaux sous comble, ferme les parties entre le plancher et le toit.

Emprise au sol : *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction* ou de la somme totale des volumes des constructions*, 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.*

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



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*.*

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

Hébergement : *La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Elle recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.*

Limite séparative : *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 ; pour lesquelles le terme « alignement* » est employé.*

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

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).

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.

Pignon : *Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, par opposition aux murs gouttereaux.*



Vélo : Le terme désigne ici les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R.311-1 du Code de la route.

Voies et emprises publiques : *La voie 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. Ainsi quel que soit leur statut public ou privé et quelles que soient leurs fonctions (piétonne, cyclable, routière, chemin, etc.) sont considérées comme voies tout espace ouvert à la circulation.*

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





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.

Cette mise en forme est destinée à révéler les dispositions qui s'appliquent communément aux zones et sous-secteurs : UCa et UCb, UE, UEB et UEz, UA et UAb, UG et UGb, UT, 1AUE et 1AUEz, 1AUA et 1AUAb, 1AUGb, 2AU, A et As, NPI et NPL1, NPb et NPc.

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

Il est rappelé que les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre d'autres législations : dispositions du règlement national de l'urbanisme qui restent applicables, servitudes d'utilité publique, dispositions issues d'autres codes (code civil, code de l'environnement, code du patrimoine, etc.). En particulier, les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.

Nonobstant le présent règlement d'urbanisme communal, l'exercice de certaines activités, certaines constructions*, opérations ou installations demeurent 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 Inondations Vilaine Amont ou les prescriptions des périmètres de protection de captages d'eau potable qui s'imposent à celui du PLU.

Disposition 1 : Permis de démolir

➤ **Prescriptions générales :**

- 1.1. Outre les travaux mentionnés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction* existante* sur le territoire communal (P.ex. Bâtiment, petit patrimoine : croix, puits, four, mur, vestige archéologique, etc.) doivent être précédés d'un permis de démolir.
- 1.2. 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 ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

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 :**

- 2.2. 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 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 ou au service régional de l'archéologie. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, constructions ou vestiges de caractère immobilier, découverts sur ses terrains.
- 2.3. 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.

➤ Prescriptions générales :

- 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.*
- 3.2. 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.

➤ Prescription particulière :

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

- 3.3. L'autorisation des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L.214-1 à L.124-6 du code de l'environnement, ne peut être obtenue que dans les cas suivants :
 - *Existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments* d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux d'énergie et de communication.*
 - *Réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou d'une déclaration de projet.*
 - *Impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication.*
 - *Impossibilité technico-économique d'étendre les bâtiments* d'activités existants en dehors de ces zones humides.*
 - *Impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L.311-1 du code rural.*
 - *Réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème.*
 - *Travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise de chemin existant) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative.*
 - *Création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur le sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec les cours d'eau récepteurs et leur raccordement dans la retenue.*



Disposition 4 : Zones inondables — Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Les zones et secteurs délimités dans le règlement graphique du PLU concernés par l'application du PPRI sont les suivantes : NPa, NPI et NPI1, UCa1, UA et UG.

➤ **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, notamment des zones urbaines, est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de la Vilaine Amont approuvé par arrêté préfectoral du 23 juillet 2007, dont le règlement particulier est annexé au présent règlement de PLU et s'impose à celui-ci.

➤ **Prescription particulière :**

- 4.3. Au-delà des zones inondables identifiées dans le PPRI susvisé, sur l'ensemble du territoire communal, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent dans les secteurs identifiés par l'Atlas des Zones Inondables mis à disposition par les services du ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

Disposition 5 : Cours d'eau

➤ **Prescription générale :**

- 5.1. Des périmètres de sécurité en bordure des cours d'eau sont définis par une bande de 5 m de part et d'autre. Dans cette bande de 5 mètres et en dehors des espaces déjà bâtis ou urbanisés, toute construction* ou toute imperméabilisation du sol est strictement interdite.

Disposition 6 : 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 :**

- 6.1. 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.



Disposition 7 : 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 :**

7.1. Ne sont pas soumis à déclaration préalable :

- *Les élagages nécessaires pour le maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.*
- *Les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et à la sûreté aux abords des ouvrages RTE.*

7.2. Sont soumis à déclaration préalable :

- *Sur l'ensemble des zones A, NP_a, NP_b et NPI uniquement, les défrichements* supérieurs à 8 mètres linéaires pour une haie bocagère, ou supérieurs à 20 % de l'espace boisé, peuvent être autorisés. Dans ce cas, des mesures compensatoires sont 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 à celui arraché.*
- *Sur l'ensemble des zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » uniquement, en cas de coupe ou d'abattage autorisé de tout ou partie du linéaire boisé, du boisement ou de l'arbre isolé, 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.*

➤ **Prescriptions particulières :**

7.3. Les replantations doivent être réalisées en continuité du maillage bocager existant ou encore selon les Orientations d'Aménagement et de Programmation, s'il y a.

7.4. Des prescriptions complémentaires peuvent s'appliquer. S'il y a, elles sont définies au « titre B » pour chacune des zones.

Disposition 8 : Liaisons douces et itinéraires de randonnées

➤ **Prescriptions générales :**

8.1. 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. La suppression d'un chemin susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution qui doit être accepté par le Département, toutes opérations publiques d'aménagement foncier ou routier doivent également respecter ce maintien ou cette continuité.

8.2. 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 9 : Couloirs de nuisances sonores des infrastructures routières

➤ **Prescriptions générales :**

- 9.1. 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 17/11/2000 a classé la RN157 en voie bruyante de catégorie 1 et la RD857 en voies bruyantes de catégorie 3 à 4 selon le tronçon, ainsi que la voie de chemin de fer en infrastructure bruyante de catégorie 2.
- 9.2. Dans toutes zones, à l'intérieur des dits couloirs, qu'ils soient de catégorie 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 10 : Marges de recul liées à la voirie départementale

➤ **Prescription générale :**

- 10.1 Les constructions* et installations de toutes natures sont interdites dans lesdites marges de recul portées au plan.

➤ **Prescription particulière :**

- 10.2. Dans les marges de recul, la prescription générale peut ne pas 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 réglementaires énoncées au « titre B » de chacune des zones.
 - À l'adaptation, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes*, sans décrochement qui aurait pour effet de réduire le retrait minimal observé entre la voie et les constructions* existantes* les plus proches et conformément aux prescriptions réglementaires énoncées au « titre B » de chacune des zones, et sous réserve qu'ils ne constituent pas de nuisance ou de danger pour la sécurité routière.

Disposition 11 : 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 :**

- 11.1. 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 12 : 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 :**

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



Disposition 13 : Lignes de transport d'énergie électrique

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité des lignes électriques existantes ou des ouvrages spécifiques de transport électriques lignes à haute tension définis par arrêté préfectoral du 19/01/2017 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 1 du présent PLU.
- 13.2. Dans toutes zones du présent règlement de PLU, les prescriptions réglementaires énoncées dans chacun des articles peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages nécessaires au réseau public de transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique.

Disposition 14 : Canalisations de transport de gaz

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.1. L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz définie par arrêté préfectoral du 19/01/2017 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 en Pièce 5 — Annexe 1 du présent PLU, au titre de la servitude I3.
- 14.2. Sont admis, sur l'ensemble des zones définies dans le présent règlement du PLU, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- 14.3. La localisation de la canalisation et les prescriptions liées sont annexées au présent PLU en tant que Servitude d'Utilité Public.

Disposition 15 : Canalisation d'eau potable ou d'assainissement

➤ **Prescription générale :**

- 15.1. 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 16 : Câbles de télécommunications et réseaux radioélectriques

➤ **Prescription générale :**

- 16.1. 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 1 du présent PLU.

Disposition 17 : Risques technologiques : aléa toxique

Une faible portion du territoire communal de Châteaubourg est concernée par une distance d'effets liée à l'aléa toxique d'une installation classée autorisée sur le territoire communal de Domagné. Par référence à l'annexe 1 de la Pièce n° 5 du présent dossier de PLU, relative à la prise en compte des Servitudes d'Utilité publique, cette servitude génère un secteur désigné « b2 » de seuil des effets irréversibles, répertoriés comme dangers significatifs, et reporté sur le plan du règlement graphique.

➤ **Prescription générale :**

- 17.1. Suivant le Porter à Connaissance des services de l'État, dans ce secteur identifié « b2 », situé dans la zone 2AU délimitée au sud-ouest de l'agglomération, il est rendu possible :
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
 - l'autorisation de nouvelles constructions.

Nota : compte tenu de l'incertitude liée à l'évaluation des risques, les phénomènes dangereux susceptibles de se produire et les distances d'effets associées ne sauraient avoir de valeur absolue et il convient, dans les documents d'information sur les risques, de rappeler que des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus même à l'extérieur des zones ainsi définies. Il convient donc d'être prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles.

Disposition 18 : Risques technologiques : SEVESO

➤ **Prescription générale :**

18.1. À l'intérieur des périmètres SEVESO reportés au règlement graphique, dans la zone UA, l'exploitant devra s'assurer soit par acquisition des terrains soit par la constitution de servitudes amiables inscrites aux hypothèques ou par tout autre moyen donnant une garantie équivalente :

- que dans un rayon de 30 m autour des bâtiments de stockage, ne sera implanté aucun établissement nouveau occupé par des tiers à usage artisanal ou industriel,
- que dans un rayon de 100 m autour des bâtiments de stockage ne seront implantés ou aménagés :
 - aucune construction nouvelle à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments nécessaires au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance, dans la limite des prescriptions particulières énoncées ci-avant,
 - aucun établissement nouveau recevant du public des 1^{re}, 2^e, 3^e, 4^e et 5^e catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aérogares, à l'exception des halls d'exposition relevant de la 5^e catégorie, attendant aux unités artisanales ou industrielles et d'une superficie ne dépassant pas 200 m²,
- que dans un rayon de 200 m autour des bâtiments de stockage ne seront implantés ou aménagés :
 - aucun immeuble de plus de 28 mètres de hauteur,
 - aucun établissement recevant du public des 1^{re}, 2^e, 3^e et 4^e catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aérogares,
 - aucune construction nouvelle recevant du public n'est autorisée.

Disposition 19 : Voie de chemin de fer

Le territoire communal est traversé d'est en ouest par une voie de chemin de fer dont l'emprise foncière est délimitée en zone UT. Nonobstant les prescriptions réglementaires énoncées dans le présent règlement, les dispositions rappelées dans l'annexe 1 de la pièce 5 relative aux servitudes d'utilité publique concernant la servitude de type T1 s'appliquent aux propriétés riveraines de ladite voie ; dans toutes zones du PLU.



TITRE B

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES





Chapitre I : zones urbanisées

« U »





Chapitre I.1. : zone UC

Zone urbaine centrale

Nota : l'ensemble de la zone UC est repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier.

La zone UC est répartie en deux sous-secteurs indicés UCa et UCb au plan et deux sous-secteurs UCa1 et UCa2 pour lesquels des prescriptions réglementaires différentes peuvent s'appliquer.

Une partie du sous-secteur UCa1 est concernée par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin de la Vilaine amont (cf. Pièce 4.1. « Règlement graphique » et Pièce 5 — Annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique »).

Le sous-secteur UCa1 est également identifié comme secteur de centralité commerciale au titre de l'orientation VI.2.B du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré.



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

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescriptions générales :

1.1. **Sur l'ensemble de la zone UC**, y compris dans les sous-secteurs UCa et UCb, sont autorisés les constructions* et les changements de destinations uniquement liés :

- *À l'habitation.*
- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :*
 - *Les bureaux.*
- *Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, etc.) pour lesquels les règles des articles 5 à 10 et 12 à 14 suivants ne s'appliquent pas.*

1.2. **Dans le sous-secteur UCa uniquement**, sont autorisés, en plus des destinations et sous destinations précédentes, les constructions* et les changements de destinations liés :

- *Aux commerces et activités de service suivants :*
 - *L'artisanat et le commerce de détail.*
 - *La restauration.*
 - *Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*
 - *Les hébergements hôteliers et touristiques.*
 - *Les cinémas.*
- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*
 - *Les salles d'art et de spectacles.*
 - *Les autres équipements recevant du public.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :*
 - *Les centres de congrès et d'exposition.*

➤ Prescriptions particulières :

1.3. Sous réserve d'être compatibles avec le milieu environnant, peuvent être autorisés, sur l'ensemble de la zone UC, y compris dans les sous-secteurs UCa et UCb, les constructions* ou les changements de destinations liés :

- *Aux commerces et activités de service suivants :*
 - *Le commerce de gros.*
- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les autres équipements recevant du public.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :*
 - *Les centres de congrès ou d'exposition.*

1.4. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, notwithstanding les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



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

- 2.1. **Sur l'ensemble de la zone UC**, y compris dans les sous-secteurs UCa et UCb, sont interdits les constructions* et les changements de destinations liés :
- À l'exploitation agricole et forestière.
 - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les équipements sportifs.
 - Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - L'industrie.
 - Les entrepôts.
- 2.2. **Sur l'ensemble de la zone UC**, y compris dans les sous-secteurs UCa et UCb, sont également interdits les constructions* et les changements de destinations liés :
- Aux utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
 - Les affouillements et les exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
 - L'installation de résidence mobile de loisirs ou de caravanes ;
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
 - Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 2.3. **Sur l'ensemble de la zone UC, à l'exception du sous-secteur UCa1**, les surfaces de plancher des constructions* et des changements de destinations liés aux commerces et aux activités de service autorisés à l'article 1 ne doivent pas excéder 1 000 m² par bâtiment projeté.
- 2.4. **Sur l'ensemble de la zone UC, dans toutes les propriétés riveraines du chemin de fer uniquement**, l'exécution de terrassements (fouilles, déblais ou remblais) à moins de 3 mètres de l'axe de la voie ferrée exploitée est interdite, sauf dispositions particulières prévues pour la servitude T1 rapportées dans l'annexe 1 de la pièce n° 5, relative aux servitudes d'utilité publique.

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

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

➤ **Prescriptions particulières :**

- 3.2. Dans le secteur UCa et dans les fronts bâtis repérés au plan par une ligne crénelée au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le comblement de vitrine ou cellule commerciale est interdit. Par référence au règlement graphique, ces secteurs sont situés :
- rue de Paris
 - rue du Maréchal Leclerc,
 - rue de Bel Air
 - rue de la Gare,
 - rue de Rennes.



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

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

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

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

➤ **Prescription générale :**

- 4.1. Il n'est pas défini de règle.

Article 05 : Stationnement

5.1. Stationnement des véhicules motorisés

➤ **Prescriptions générales :**

5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques

5.1.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, ou mutualisé lors de plusieurs opérations d'aménagement.

5.1.3. Pour chaque bâtiment* ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins :

- *½ place de stationnement par hébergement, arrondie à l'entier supérieur.*
- *Une place de stationnement par logement.*
- ***Dans le sous-secteur UCb uniquement, une place supplémentaire par logement de type 4 et plus.***

5.1.4. Pour les bâtiments* destinés au bureau ou à l'artisanat et commerce de détail, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 50 m² de surface de plancher*.

5.1.5. Pour les bâtiments* destinés à la restauration, la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 10 m² de salle de restaurant.

5.1.6. Pour les bâtiments* destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, la réalisation d'une place de stationnement par hébergement.

➤ **Prescriptions particulières :**

5.1.7. En cas d'impossibilité technique justifiée, les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer, sous réserve de l'existence d'une aire de stationnement publique de plus de 10 places situées à moins de 100 mètres de l'unité foncière* sur laquelle la construction* est projetée.

5.1.8. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il est imposé la réalisation d'un minimum de 0,5 place de stationnement par logement.



5.2. Stationnement des vélos*

➤ Prescription générale :

5.2.1. Doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos* :

- Les bâtiments* regroupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants ;
- Les bâtiments* d'hébergement regroupant au moins deux unités d'hébergement et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants, à l'exception des bâtiments* 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 ;
- Les bâtiments* destinés au bureau comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés mis à disposition des salariés.

➤ Prescriptions particulières :

5.2.2. L'espace réservé au stationnement des vélos* doit se situer de préférence au rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol du dit bâtiment*. L'espace réservé peut également être réalisé à l'extérieur du dit bâtiment* sous réserve qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière*.

5.2.3. Pour les bâtiments* destinés aux logements, l'espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher indépendamment les vélos* par le cadre et au moins une roue. Il doit posséder une superficie minimum de 1,5 m² par logement.

5.2.4. Pour les bâtiments* destinés au bureau, l'espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher indépendamment les vélos* par le cadre et au moins une roue. Il doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher* totale.

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 l'alignement* des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, avec possibilité de retraits partiels jusqu'à 6 mètres du dit alignement.

➤ Règles alternatives :

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

- Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m maximum.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 m maximum, ou si elle est accolée à la façade* ou au pignon* opposé à l'alignement.
- Aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés en retrait d'au moins 1,40 m de l'alignement*, sans parallélisme obligé.
- Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique* (P.ex. parcelle en drapeau, cœur d'îlot, etc.), un élément de construction* ou de corps de bâtiment* (P.ex. mur, portail, auvent, carport, etc.) doit assurer la continuité du tissu bâti sur rue, dans le prolongement des constructions* avoisinantes, s'il y a.
- Pour la construction* d'une annexe* ou d'une extension de la construction* existante dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.
- Pour la construction d'un abri de jardin* de moins de 20 m² d'emprise au sol pour lequel il n'est pas fixé de règle.



- En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).
- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P.ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).
- En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.

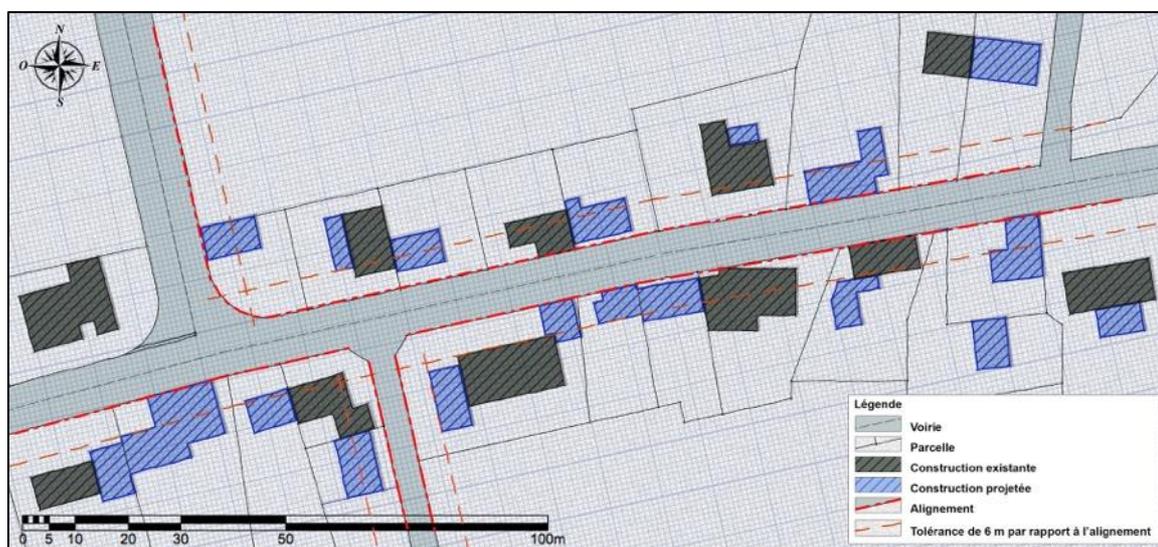
➤ **Prescriptions particulières :**

- 6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut ne s'appliquer que par rapport à l'une des deux voies ou emprises publiques.
- 6.4. Sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (P.ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.) ou aux contraintes d'une activité économique, la façade* principale des bâtiments* destinés au bureau, à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou à accueillir du public des administrations publiques et assimilées, doit être implantée en direction de la voie publique*. Pour les parcelles bordant au moins deux voies publiques, la façade* principale des bâtiments* doit être orientée en direction de la voie publique* la plus importante.
- 6.5. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

▪ **Ligne ferroviaire :**

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

Simulation indicative d'implantations des constructions d'après les articles 6.1., 6.2 et 6.3. précédents :



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

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

➤ **Prescriptions particulières :**

- 7.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
- *Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension* est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction* existante de la limite séparative* et sans dépasser sa hauteur* de faîte.*
 - *Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).*
 - *En raison d'impératifs architecturaux ou urbanistiques, comme la création d'une venelle, d'une cour ou la mise en valeur d'une façade* patrimoniale, il peut être autorisé ou imposé une implantation à 1 m minimum de la limite séparative*.*
- 7.4. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments* existants, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.
Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux bâtiments* antérieurs au XX^e siècle, à structure de bois, de pierres ou de terre, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades* (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.) — hors mises en œuvre, conformément aux époques des constructions*.
- 7.5. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

- 8.1. Il n'est pas fixé de règle.

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

- 9.1. **Dans le sous-secteur UCa**, la somme totale des constructions* projetées peut atteindre 80 % d'emprise au sol*. Dans le cas où plusieurs destinations ou sous-destinations ; autorisées aux articles 1 et 2 précédents, sont combinées, l'emprise au sol* maximale cumulée est autorisée jusqu'à 100 %, nonobstant toute prescription contraire énoncée dans le présent règlement.
- 9.2. **Dans le sous-secteur UCb**, la somme totale des constructions* projetées peut atteindre 60 % d'emprise au sol*. Dans le cas où plusieurs destinations ou sous-destinations ; autorisées aux articles 1 et 2 précédents, sont combinées, l'emprise au sol* maximale cumulée est autorisée jusqu'à 80 %, nonobstant toute prescription contraire énoncée dans le présent règlement.

➤ **Prescription particulière :**

- 9.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où l'emprise au sol* des constructions* existantes* dépasse de fait les seuils maximaux autorisés. Dans ce cas, elle est autorisée jusqu'à 100 % en secteurs UCa et UCb, nonobstant toute prescription contraire énoncée dans le présent règlement.



Article 10 : Hauteur des constructions

➤ Prescriptions générales :

- 10.1. Afin de préserver les éléments de la cohérence du tissu urbain dense du centre historique de Châteaubourg, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur* des lignes d'égout et de faîtage des constructions* surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.
- 10.2. Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs* des constructions* doivent être déterminées — tout en restant en harmonie avec la morphologie du site — de façon à permettre la préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs* relatives des lignes d'égout et de faîtage.
- 10.3. La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 10,20 m, comptés du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou à l'acrotère, et jusqu'à 14,50 m au faîtage ou attique.
- 10.4. Le cas échéant, la hauteur* maximale du dératellement* du mur de façade* sous comble est recommandée jusqu'à 1,20 m maximum.

➤ Prescriptions particulières :

- 10.5. Lorsque la construction* s'implante dans un espace interstitiel ou lorsqu'il s'agit d'une extension* ou d'une surélévation d'un bâtiment* existant, une hauteur* égale ou intermédiaire à plus ou moins 0,70 m de celle des bâtiments* voisins ou du bâtiment* existant peut-être autorisée ou imposée.
- 10.6. Sauf impossibilité technique (P.ex. cage d'escalier, d'ascenseur, etc.), les hauteurs* maximales des constructions* annexes* ou des extensions* doivent être plus faibles que celles des constructions* principales* existantes*, pour ainsi favoriser le jeu des toitures par les décrochements de faîtages et rives de toits.
- 10.7. Les constructions* faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs* et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales. Toutefois, pour les constructions* existantes* à toiture-terrasse ou à toiture de faible pente, il peut être autorisé ou imposé la création d'une toiture assurant leur insertion dans l'ensemble bâti avoisinant.
- 10.8. 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. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres au caractère patrimonial de Châteaubourg. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.



11.1.3. 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, enduit-ciment, etc.*
- *Tout pastiche d'architecture anarchique ou étrangère à la région est interdit.*

➤ **Prescriptions particulières :**

11.1.4. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse ou pour la réalisation des bâtiments et équipements publics.

▪ **Les volumétries :**

11.1.5. La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions* doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur*, les constructions* principales* des constructions* secondaires de type extension* ou annexe*.

11.1.6. Pour le bâtiment* principal, au moins 2 niveaux doivent être déployés. Pour un rapport harmonieux, la longueur de la façade* du corps principal doit être au moins égale à la longueur du pignon* le plus important multiplié par 1,3.

11.1.7. La largeur des pignons* est limitée à 8 m. Une épaisseur supplémentaire peut être obtenue par l'ajout d'un volume secondaire perpendiculaire, accolé ou enchâssé, limité à 6 m de largeur.

11.1.8. La longueur de la façade* est limitée à 18 m maximum en suivant le rythme de plusieurs travées. Pour les bâtiments* nécessitant plus de longueurs, il convient de prévoir des décrochements d'au moins 1,6 m des murs gouttereaux.

11.1.9. Dans le cas d'un projet d'extension*, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs* de faitage. Ces extensions* doivent être accolées ou engagées au bâtiment* principal. Si besoin, elles peuvent être liées par un élément de corps de construction* uniquement couvert.

▪ **Ouvertures et lucarnes :**

11.1.10. Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade* ou un pignon*.

11.1.11. De manière générale et hormis les devantures commerciales, les baies doivent être plus hautes que larges (P. ex., pour une baie de 1 de large prévoir un minimum d'environ 1,45 m de haut).

11.1.12. Pour les façades* des bâtiments*, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais, dans tous les cas, proportionnée. Sur les façades* des bâtiments* principaux, la quantité des vides (ou des surfaces vitrées) est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein.

11.1.13. Pour l'éclairage des combles le cas échéant, des lucarnes doivent être proportionnées au reste des ouvertures présentes pu à créer sur le bâtiment*.

11.1.14. Pour l'éclairage des combles le cas échéant, les châssis encastrés sont autorisés sur les parties de toitures non visibles depuis les voies ou emprises publiques. Leurs profilés sont alors de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

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

11.1.15. Pour les baies orientées à l'est, au sud ou à l'ouest, la conception des façades* doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires sans défiguration de l'architecture.



- 11.1.16. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins pourra être exigée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction* existante*.
- 11.1.17. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés sont autorisées, voire imposées.
- 11.1.18. L'usage du blanc pur est interdit.
- 11.1.19. Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière* et sont à différencier de celles employées pour les unités foncières voisines, de part et d'autre de la propriété.

▪ **Les enseignes :**

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

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

- 11.1.23. La couverture doit s'apparenter à l'une des formes dominantes du secteur.
- 11.1.24. Le matériau employé en couverture sera l'ardoise, ou similaire, d'un format approché de l'ordre de 20 x 30 cm environ. La petite tuile plate de pays pourra être utilisée pour les couvertures des bâtiments* existants présentant des témoins en place. Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre pourra être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- 11.1.25. Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.
- 11.1.26. Les toitures-terrasses sont limitées à 30 % de l'emprise au sol* de tous les bâtiments* existants et à édifier sur l'unité foncière* concernée.
- 11.1.27. Les couvertures de type fibrociment, plastique, tôles ondulées ou tuiles mécaniques sont interdites.

▪ **Capteurs solaires :**

- 11.1.28. L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques et d'éoliennes de toitures ou de pignon* est interdite sur les volumes des constructions* visibles depuis les voies ou emprises publiques.
- 11.1.29. Lorsqu'elle est autorisée, l'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
- 11.1.30. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

▪ **Antennes et paraboles :**

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



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

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

- **Pompe à chaleur :**

11.1.34. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est interdite.

11.2. Constructions* existantes et neuves

- **Prescriptions générales :**

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

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

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

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

- **Prescriptions particulières :**

- **Matériaux apparents :**

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

- **Enduits et bardages :**

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

11.2.6. Les enduits doivent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux.

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

11.2.8. Dans le cas de l'utilisation d'un bardage bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse (*P.ex. bardeau, etc.*), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales et posées verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières.

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

- **Prescriptions générales :**

11.3.1. L'ensemble des articles 11.1. précédents s'applique également aux bâtiments* anciens, antérieurs au XX^e siècle.

11.3.2. Ces bâtiments* sont des éléments du patrimoine communal à conserver dans la mesure du possible et à restaurer : ils justifient la délimitation et l'inscription de l'ensemble de la zone UC, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout travail sur ce bâti doit :



- Reprendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction*.
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Façades, pignons* et murs :**

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

▪ **Les couvertures sur comble :**

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

11.4. Clôtures pour tout type de construction* (neuve, existante* et ancienne) :

➤ **Prescriptions générales :**

- 11.4.1. Si elle est souhaitée, la clôture est à implanter en tout ou parties des limites séparatives de l'unité foncière sur laquelle elle est projetée.
- 11.4.2. La hauteur* maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,00 m.
- 11.4.3. Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents trop courts.
- 11.4.4. S'il y a, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture existante ou projetée. Ils seront en ferronnerie ou en bois peint et pourront comporter des éléments de décors ou d'ornement simples.
- 11.4.5. Hormis les prescriptions générales ci-après, la nature et la hauteur* des clôtures peuvent néanmoins être imposées :
 - Pour des motifs liés à la configuration du terrain.
 - Pour des motifs liés à la configuration des constructions* ou clôtures existantes* ou à édifier sur l'unité foncière*, par souci d'harmonisation.
 - Pour des raisons de sécurités particulières (P.ex. sécurité routière, etc.).
- 11.4.6. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité garante d'une insertion paysagère harmonieuse.



➤ **Prescriptions particulières :****11.4.7. Les clôtures sur voies ouvertes à la circulation automobile peuvent être constituées par, soit :**

- *Un mur plein, d'une hauteur* minimale de 0,90 m, en moellons maçonnés (ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale* de l'unité foncière* et pour les constructions* nouvelles, dans une teinte proche de celles des constructions* avoisinantes. Dans tous les cas, une arase inclinée doit être réalisée sur la partie supérieure du mur. L'arase doit être couverte en ardoises, en pierres ou en zinc.*
- *Un mûr bahut composé d'un muret bas compris entre 0,75 m et 1,20, surmonté d'une grille ajourée ou non d'au moins 1 m. En cas de brise vue, il doit être appliqué à l'intérieur du barreaudage qui doit rester visible depuis l'espace public et de même teinte ou d'une teinte plus sombre que celui-ci.*

11.4.8. Les clôtures sur emprise publique* (hors voie de circulation automobile) et en limite séparative peuvent être constituées par, soit :

- *Un mur plein, d'une hauteur* minimale de 0,90 m, en moellons maçonnés (ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale* de l'unité foncière* et, pour les constructions* nouvelles, dans une teinte proche de celle des constructions* avoisinantes. Dans tous les cas, une arase inclinée doit être réalisée sur la partie supérieure du mur. L'arase doit être couverte en ardoises, en pierres ou en zinc.*
- *Un mûr bahut composé d'un muret bas compris entre 0,75 m et 1,20 m surmonté d'une grille ajourée ou non d'au moins 1 m. En cas de brise vue, il doit être appliqué à l'intérieur du barreaudage qui doit rester visible depuis l'espace public.*
- *Un mûr bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront pas excéder 40 cm de hauteur*.*
- *Un grillage torsadé de teinte sombre, englobé dans une haie végétale vive d'essences locales et non résineuses.*

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.
- 12.3. Les plantes les plus communément allergènes sont interdites.
- 12.4. Les pare-vues ou autres brise-vue (P.ex. Claustra préfabriquée, canisse, bâche, résille, etc.), dont la conception et/ou la mise en œuvre n'a pas de lien avec le style architectural de la construction principale* ou de la rue, sont interdits.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 12.5. 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 75 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale, par relation avec l'article 9 précédent.
- 12.6. 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.
- 12.7. Les sols artificiels plantés (*ex. dalle supérieure de sous-sol, couverture des aires de stationnement*) doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.



▪ **Protections solaires :**

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

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

12.9. 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.

12.10. Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche pleine de 170 m². Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes en vigueur.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ **Prescriptions générales :**

13.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

13.2. Les secteurs d'extension* urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement — sauf impossibilité due à la configuration du terrain et des terrains voisins (ex. parcelles enclavées) — être intégrées aux projets en privilégiant la continuité des voies cyclables ou allées piétonnières plantées.

➤ **Prescriptions particulières :**

13.3. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

13.4. S'il y a, les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre de recul, notamment ceux nécessaires à l'acheminement du matériel de lutte contre l'incendie ou à la collecte des déchets ménagers.

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. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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 (*P.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 avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

14.4. Réseaux divers**➤ Prescriptions générales :**

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

➤ Prescription particulière :

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





Chapitre I.2. : zone UE

Zone urbaine résidentielle



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

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescription générale :

1.1. **Sur l'ensemble de la zone UE**, sont autorisés les constructions* et les changements de destinations uniquement liés :

- *À l'habitation.*
- *Aux commerces et activités de service suivants :*
 - *L'artisanat et le commerce de détail.*
 - *La restauration.*
 - *Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*
 - *Les hébergements hôteliers et touristiques*
- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
 - *Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*
 - *Les salles d'art et de spectacles.*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
 - *Les équipements sportifs,*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :*
 - *Les bureaux.*

➤ Prescriptions particulières :

1.2. Sous réserve d'être compatibles avec le milieu environnant, peuvent être autorisés les constructions* ou les changements de destinations liés :

- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Autres équipements recevant du public.*

1.3. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, notwithstanding les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

➤ Prescriptions générales :

2.1. **Sur l'ensemble de la zone UE**, sont interdits les constructions* et les changements de destinations liés :

- *À l'exploitation agricole et forestière.*
- *Aux commerces et activités de service suivants :*
 - *Les cinémas.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :*
 - *L'industrie.*
 - *Les entrepôts.*
 - *Les centres de congrès et d'exposition.*



- 2.2. **Sur l'ensemble de la zone UE**, sont également interdits :
- *Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.*
 - *Les affouillements et les exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;*
 - *L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes ;*
 - *Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*
 - *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;*
 - *Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- 2.3. **Sur l'ensemble de la zone UE**, les surfaces de plancher des constructions* et des changements de destinations liés aux commerces et aux activités de service autorisés à l'article 1, ne doivent pas excéder 1 000 m² par bâtiment projeté.
- 2.4. **Sur l'ensemble de la zone UE, dans toutes les propriétés riveraines du chemin de fer uniquement**, l'exécution de terrassements (fouilles, déblais ou remblais) à moins de 3 mètres de l'axe de la voie ferrée exploitée est interdite, sauf dispositions particulières prévues pour la servitude T1 rapportées dans l'annexe 1 de la pièce n° 5, relative aux servitudes d'utilité publique.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

➤ Prescription générale :

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

➤ Prescriptions particulières :

- 3.2. Dans le cas où une opération combine plusieurs destinations et/ou sous-destinations du sol autorisées, l'emprise au sol* maximale autorisée peut être majorée conformément à l'article 9 suivant.
- 3.3. Dans les sous-secteurs délimités au titre de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme et repérés au plan, la densité minimale des logements à créer est imposée suivant la nomenclature reportée sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions réglementaires, la densité minimale de logements à créer peut être prévue, selon les secteurs, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce 3), s'il y a.
- 3.4. Dans les sous-secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et repérés au plan, un pourcentage minimal de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État est à répartir suivant la nomenclature reportée sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions réglementaires, le pourcentage minimal de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État à créer peut être prévu, selon les secteurs, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce 3), s'il y a.



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

5.1. Stationnement des véhicules motorisés

➤ **Prescriptions générales :**

5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques

5.1.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, ou mutualisé lors de plusieurs opérations d'aménagement.

5.1.3. Pour chaque bâtiment* ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir, selon les différents secteurs, qu'ils soient urbanisés ou à urbaniser, la réalisation d'au moins :

- *Une place de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, en zone UE.*
- *Deux places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, en zone 1AUE.*
- *Dans les sous-secteurs n°1 et 2 du secteur d'OAP n°1 (quartier de Bellevue), à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, une place de stationnement par logement de type 1 et 2, et deux places par logement de type 3 ou plus.*

5.1.4. Pour les bâtiments* destinés au bureau ou à l'artisanat et commerce de détail, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 50 m² de surface de plancher*.

5.1.5. Pour les bâtiments* destinés à la restauration, la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 10 m² de salle de restaurant.

5.1.6. Pour les bâtiments* destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, la réalisation d'une place de stationnement par hébergement.

➤ **Prescriptions particulières :**

5.1.7. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il est imposé la réalisation d'un minimum de 1/2 place de stationnement par logement.

5.1.8. Pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes, la mise en œuvre des plafonds est précisée par décret en Conseil d'État.

5.1.9. Les prescriptions générales et particulières précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs avec un prêt aidé de l'État faisant l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments*, 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.

5.2. Stationnement des vélos*

➤ **Prescription générale :**

5.2.1. Doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos* :



- Les bâtiments* regroupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants.
- Les bâtiments* d'hébergement regroupant au moins deux unités d'hébergement et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants, à l'exception des bâtiments* 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.
- Les bâtiments* destinés au bureau comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés mis à disposition des salariés.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 5.2.2. L'espace réservé au stationnement des vélos* doit se situer de préférence au rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol du dit bâtiment*. L'espace réservé peut également être réalisé à l'extérieur du dit bâtiment* sous réserve qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière*.
- 5.2.3. Pour les bâtiments* destinés aux logements, l'espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher indépendamment les vélos* par le cadre et au moins une roue. Il doit posséder une superficie minimum de 1,5 m² par logement.
- 5.2.4. Pour les bâtiments* destinés au bureau, l'espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher indépendamment les vélos* par le cadre et au moins une roue. Il doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher* totale.

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 l'alignement* ou jusqu'à 3 mètres en retrait des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, avec possibilité de retraits partiels jusqu'à 6 mètres du dit alignement.

➤ **Règles alternatives :**

- 6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
- Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m maximum.
 - Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 m maximum, ou si elle est accolée à la façade* ou au pignon* opposé à l'alignement.
 - Aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés en retrait d'au moins 1,40 m de l'alignement*, sans parallélisme obligé.
 - Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique* (P.ex. parcelle en drapeau, cœur d'îlot, etc.), un élément de construction* ou de corps de bâtiment* (P.ex. mur, portail, auvent, carport, etc.) doit assurer la continuité du tissu bâti sur rue, dans le prolongement des constructions* avoisinantes, s'il y a.
 - Pour la construction* d'une annexe* au bâtiment* principal dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.
 - Pour la construction d'un abri de jardin* de moins de 20 m² d'emprise au sol pour lequel il n'est pas fixé de règle.
 - En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
 - En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.) ou de nuisances sonores.



- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P.ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).
- En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut ne s'appliquer que par rapport à l'une des deux voies ou emprises publiques.
- 6.4. Sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (P.ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.) ou aux contraintes d'une activité économique, la façade* principale* des bâtiments* destinés au bureau, à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou à accueillir du public des administrations publiques et assimilées, doit être implantée en direction de la voie publique*. Pour les parcelles bordant au moins deux voies publiques, la façade* principale* des bâtiments* doit être orientée en direction de la voie publique* la plus importante.
- 6.5. La prescription générale 6.1 précédente ne s'applique pas au secteur d' OAP n°1 référence au règlement graphique.
- 6.6. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

▪ **Ligne ferroviaire :**

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

Simulation indicative d'implantations des constructions d'après les articles 6.1, 6.2 et 6.3 précédents :



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

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

➤ Prescriptions particulières :

- 7.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
- *Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension* est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction* existante de la limite séparative* et sans dépasser sa hauteur* de faite.*
 - *aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).*
- 7.4. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments* existants, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.
- 7.5. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

- 8.1. Il n'est pas fixé de règle.

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

- 9.1. L'emprise au sol maximal autorisée est fixée à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière sur laquelle le projet est envisagé.
- 9.2. Dans le cas où plusieurs destinations et sous destinations, autorisées aux articles 1 et 2 précédents, sont combinées, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 75 %, nonobstant toute prescription contraire énoncée dans le présent règlement.

➤ Prescription particulière :

- 9.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes dépasse de fait le seuil maximal autorisé. Dans ce cas, l'emprise au sol maximale autorisée est portée à 80 % de la superficie totale de l'unité foncière sur laquelle le projet est envisagé, nonobstant toute prescription contraire énoncée dans le présent règlement.

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

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



éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs* relatives des lignes d'égout et de faîtage.

10.2. La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 13 mètres, **à l'exception du secteur d'OAP n°1 où la hauteur maximale des constructions est limitée à 14,5 mètres.**

➤ **Prescriptions particulières :**

10.3. Lorsqu'un nouveau bâtiment s'implante entre deux bâtiments existants, que ceux-ci soient ou non situés sur la même unité foncière, la hauteur du bâtiment nouveau peut être égale à la hauteur du bâtiment voisin qui présente la hauteur la plus importante majorée de 0,5 m. Cette prescription particulière peut également s'appliquer en cas de surélévation d'un bâtiment existant lui-même situé entre deux bâtiments existants.

10.4. Sauf impossibilité technique (P.ex. cage d'escalier, d'ascenseur, etc.), les hauteurs* maximales des constructions* annexes* ou des extensions* doivent être plus faibles que celles des constructions* principales* existantes*, pour ainsi favoriser le jeu des toitures par les décrochements de faîtages et rives de toits.

10.5. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (*château d'eau, etc.*) et aux édifices publics en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction* (*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 leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur 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. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres au caractère patrimonial de Châteaubourg. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. 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, enduit-ciment, etc.*
- *Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région est interdit.*

➤ **Prescriptions particulières :**

11.1.4. 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 volumétries :**

11.1.5. La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions* doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur*, les constructions* principales* des constructions* secondaires de type extension* ou annexe*.

11.1.6. Dans le cas d'un projet d'extension*, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs* de faîtage. Ces extensions*



doivent être accolées ou engagées au bâtiment* principal. Si besoin, elles peuvent être liées par un élément de corps de construction* uniquement couvert.

▪ **Matériaux apparents :**

11.1.7. 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 :**

11.1.8. 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).

11.1.9. Les enduits peuvent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux.

11.1.10. Les enduits en ciment restant apparents, les enduits tyroliens (P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.) sont interdits.

11.1.11. Dans le cas de l'utilisation d'un bardage bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales et posées verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières.

11.1.12. Les teintes des enduits doivent se rapprocher de celles des maçonneries environnantes.

▪ **Ouvertures et lucarnes :**

11.1.13. Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade* ou un pignon*.

11.1.14. Pour l'éclairage des combles le cas échéant, des lucarnes ou des châssis encastrés doivent être proportionnés au reste des ouvertures présentes ou à créer sur le bâtiment*. Pour les châssis encastrés, leurs profilés sont alors de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

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

11.1.15. Pour les baies orientées à l'est, au sud ou à l'ouest, la conception des façades* doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires sans défiguration de l'architecture.

11.1.16. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins peut être exigée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction* existante*.

11.1.17. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés ou sombres sont autorisées, voire imposées.

11.1.18. Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière*.

▪ **Les enseignes :**

11.1.19. La conception des enseignes et des devantures commerciales doit préalablement respecter les proportions ou la trame du parcellaire, puis le rythme des ouvertures et la composition générale des façades* sur rue (ouvertures, modénatures*, etc.).

11.1.20. 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 :**

11.1.21. Le matériau employé en couverture sera l'ardoise ou similaire. La petite tuile plate de pays peut être utilisée pour les couvertures des bâtiments* existants présentant des témoins en place. Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre pourra être



autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale. Les toitures terrasses sont autorisées.

11.1.22. Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.

11.1.23. Les couvertures de type tôles ondulées ou tuiles mécaniques sont interdites.

▪ **Capteurs solaires :**

11.1.24. L'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.1.25. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

▪ **Antennes et paraboles :**

11.1.26. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.

11.1.27. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

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

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

▪ **Pompe à chaleur :**

11.1.29. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est interdite.

▪ **Boîtes aux lettres :**

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

11.2. **Bâtiments antérieurs au XXe siècle, à structure de terre, de pierre ou de bois :**

➤ **Prescriptions générales :**

11.2.1. L'ensemble des articles 11.1. précédents s'applique également aux bâtiments* anciens, antérieurs au XXe siècle.

11.2.2. Ces bâtiments* sont des éléments du patrimoine communal à conserver dans la mesure du possible et à restaurer : ils justifient la délimitation et l'inscription de l'ensemble de la zone UE, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout travail sur ce bâti doit :

- *Prendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction*.*
- *Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Façades, pignons* et murs :**

11.2.3. Les rejointoiements sont à exécuter au mortier de chaux et sable de rivière. Les joints en ciment, les joints creux ou en relief, sont interdits.

11.2.4. Pour ces constructions*, l'isolation par l'extérieure est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades* (P.ex. appuis moulurés, encadrements de fenêtres,



bandeaux verticaux et horizontaux, etc.), sauf application selon les techniques traditionnelles avérées et conformes à l'époque de la construction*.

- 11.2.5. S'il y a, les enduits doivent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Les teintes proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif et doivent se rapprocher d'un ton d'une valeur légèrement plus sombre que celles des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.
- 11.2.6. Les enduits en ciment restant apparents et les enduits tyroliens (P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.) sont interdits.
- 11.2.7. Les bardages bois peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer ou d'améliorer l'aspect de la construction* existante*. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse, ils doivent être composés de lames d'essences locales, de largeurs variées ou irrégulières, et posées verticalement.

▪ **Les couvertures sur comble :**

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

11.3. Clôtures pour tout type de construction* (neuve, existante* et ancienne) :

➤ **Prescriptions générales :**

- 11.3.1. Si elle est souhaitée, la clôture est à implanter en tout ou parties des limites séparatives de l'unité foncière sur laquelle elle est projetée.
- 11.3.2. La hauteur* maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,00 m.
- 11.3.3. Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents trop courts.
- 11.3.4. S'il y a, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture existante ou projetée.
- 11.3.5. Hormis les prescriptions générales ci-après, la nature et la hauteur* des clôtures peuvent néanmoins être imposées :
- *Pour des motifs liés à la configuration du terrain.*
 - *Pour des motifs liés à la configuration des constructions* ou clôtures existantes* ou à édifier sur l'unité foncière*, par souci d'harmonisation.*
 - *Pour des raisons de sécurités particulières (P.ex. sécurité routière, etc.).*
- 11.3.6. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité garante d'une insertion paysagère harmonieuse.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 11.3.7. **Les clôtures sur voies ouvertes à la circulation automobile peuvent être constituées par, soit :**
- *Un mur plein, d'une hauteur* minimale de 0,90 m, en moellons maçonnés (P.ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale* de l'unité foncière* et pour les constructions* nouvelles, dans une teinte proche de celles des constructions* avoisinantes. Dans tous les cas, une arase inclinée doit être réalisée sur la partie supérieure du mur. L'arase doit être couverte en ardoises, en pierres ou en zinc.*
 - *Un mûr bahut composé d'un muret bas compris entre 0,75 m et 1,20, surmonté d'une grille ajourée ou non d'au moins 1 m. En cas de brise vue, il doit être appliqué à l'intérieur du barreaudage qui doit rester visible depuis l'espace public et de même teinte ou d'une teinte plus sombre que celui-ci.*



- *Un muret bas de 0,50 à 0,75 m de hauteur* et surélevé ou non d'une ou plusieurs lisses ou d'une palissade jusqu'à 1,20 m de hauteur*, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non résineuses.*
- 11.3.8. **Les clôtures sur emprise publique* (hors voie de circulation automobile) et en limite séparative peuvent être constituées par, soit :**
- *Un mur plein, d'une hauteur* minimale de 0,90 m, en moellons maçonnés (P.ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale* de l'unité foncière* et, pour les constructions* nouvelles, dans une teinte proche de celle des constructions* avoisinantes. Dans tous les cas, une arase inclinée doit être réalisée sur la partie supérieure du mur. L'arase doit être couverte en ardoises, en pierres ou en zinc.*
 - *Un mûr bahut composé d'un muret bas compris entre 0,75 m et 1,20 m surmonté d'une grille ajourée ou non d'au moins 1 m. En cas de brise vue, il doit être appliqué à l'intérieur du barreaudage qui doit rester visible depuis l'espace public.*
 - *Un mûr bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront pas excéder 40 cm de hauteur*.*
 - *Un grillage torsadé de teinte sombre, englobé dans une haie végétale vive d'essences locales et non résineuses.*

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.
- 12.3. Les plantes les plus communément allergènes sont interdites.
- 12.4. Les pare-vues ou autres brise-vue (P.ex. claustra préfabriqué, canisse, bâche, résille, etc.), dont la conception et/ou la mise en œuvre n'a pas de lien avec le style architectural de la construction principale* ou le la rue, sont interdits.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 12.5. 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 65 % de la surface non construite de l'unité foncière doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale, par relation avec l'article 9 précédent.
- 12.6. 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.
- 12.7. Dans les parties des propriétés riveraines situées à moins de deux mètres du chemin de fer, il est interdit de planter ou de laisser croître des arbres ou haies.

▪ **Protections solaires :**

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

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



- 12.9. 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.
- 12.10. Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche pleine de 170 m². Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes en vigueur.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ Prescriptions générales :

- 13.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 13.2. Les secteurs d'extension* urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement — sauf impossibilité due à la configuration du terrain et des terrains voisins (ex. parcelles enclavées) — être intégrées aux projets en privilégiant la continuité des voies cyclables ou allées piétonnières plantées.

➤ Prescriptions particulières :

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

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. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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 (*P.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 avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (*dessablage, déshuilage*).

14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

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

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

➤ **Prescription particulière :**

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



Chapitre I.3. : zone UEb

Zone urbaine résidentielle « Les Jardins de la Bretonnière »

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement de zone établi pour la Zone d'Aménagement Concertée « Les Jardins de la Bretonnière », créée sur le territoire de la Commune de Châteaubourg par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2000.

La zone UEB est affectée à l'habitat, individuel isolé, dense, intermédiaire ou collectif afin de répondre aux besoins de mixité. Outre les constructions à usage d'habitat, celles destinées aux équipements collectifs sont autorisées.

Elle comprend les secteurs H3, H6, H7, H8, H9 et H10.

Chaque secteur est lui-même divisé en sous-secteurs identifiés en lettre minuscule suivie des lettres

- IND : pour individuel*
- INT : pour logement intermédiaire*
- GRp : pour logement groupé (dense)*

Les plans de secteur annexés au plan de règlement graphique précisent les prescriptions réglementaires applicables pour chacun des sous-secteurs ou chacun des lots identifiés.



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

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ **Prescriptions générales :**

1.1. **Sont admis :**

- *Celles visées en préambule de la zone ainsi que tout aménagement ou construction nécessaires à l'accessibilité, à l'exploitation et au bon fonctionnement du secteur, soit :*
 - *Les habitations.*
 - *Les équipements d'intérêt collectif et services publics.*
- *Les piscines.*
- *Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, etc.) pour lesquels les règles des articles 5 à 10, 12 à 14 ne s'appliquent pas.*
- *Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme lié à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales, à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.*

- 1.2. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, notwithstanding les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

➤ **Prescription générale :**

2.1. **Sont interdits :**

- *Toutes constructions et occupations du sol qui ne répondent pas à la vocation du secteur.*
- *Le regroupement de deux lots.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol de toute nature sauf ceux visés à l'article 2.*
- *Les annexes autres que celles identifiées au plan de secteur.*

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

➤ **Prescription générale :**

- 3.1. Il n'est pas fixé de règle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

➤ **Prescription générale :**

- 4.1. Il n'est pas fixé de règle.



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

- 5.1. Les stationnements seront implantés et réalisés conformément aux plans de secteur annexés au plan de règlement graphique.

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

- 6.1. Les constructions seront implantées conformément aux plans de secteur annexés au plan de règlement graphique.
- 6.2. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

- 7.1. Les constructions seront implantées conformément aux plans de secteur annexés au plan de règlement graphique.
- 7.2. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

- 8.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 09 : Emprise au sol➤ **Prescription générale :**

- 9.1. Il n'est pas fixé de règle.

➤ **Prescription générale :**

- 9.2. Dans certains sous-secteurs, la surface de plancher des constructions projetées est limitée comme suit :
- *Hi8 : 13 000 m².*
 - *Hi9 : 5 500 m².*
 - *Hi10 : 1 500 m².*

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

- 10.1. La hauteur maximale à l'égout des toits ou à l'acrotère sera :
- **Pour l'habitat individuel isolé ou dense, et pour les logements groupés :**
 - *À l'égout du toit : 6 mètres.*
 - *À l'acrotère : 7,2 mètres.*
 - *Annexes identifiées au plan de secteur : 3,50 mètres maximum.*
 - **Pour l'habitat intermédiaire ou collectif : 9 mètres maximum.**
 - *Annexes identifiées au plan de secteur : 3,50 mètres maximum.*
 - **Pour les abris de piscine : 1,50 mètre maximum.**
 - *Annexes identifiées au plan de secteur : 3,50 mètres maximum.*



- 10.2. Cette hauteur sera calculée par rapport au terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction. Elle n'inclut pas des murs pignons*, cheminées, cages d'escaliers et d'ascenseurs, saillies traditionnelles et lucarnes.
- 10.3. En cas de construction d'un attique, l'égout du toit pris en compte pour l'application de la règle est celui du corps du bâtiment principal et non de l'égout de l'attique. Les garde-corps, éventuels doivent s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de l'égout du toit.

Article 11 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➤ Prescriptions générales :

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- 11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres au caractère patrimonial de Châteaubourg. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.
- 11.3. 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, enduit-ciment, etc.*
 - *Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région est interdit.*
- 11.4. L'implantation des constructions se fera en modifiant le moins possible le relief du terrain après viabilisation, et ce afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement.
- 11.5. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires pour l'adaptation au sol des constructions auront l'aspect le plus naturel possible. La pente naturelle sera considérée comme un élément déterminant du projet architectural.
- 11.6. Des solutions devront être recherchées par le concepteur afin d'adapter les dalles du rez-de-chaussée et de garage ou préau au TN (terrain naturel). Cette adaptation ne sera pas admise sur l'ensemble du terrain dont le traitement devra permettre de récupérer le TN ou la cote d'aménagement de l'espace public.
- 11.7. Tout projet de construction devra présenter une qualité architecturale en tenant compte de la topographie des terrains, des proportions de volumes, de toitures, de percements, de matériaux, de couleurs, etc., afin de trouver une harmonie globale.

➤ Prescriptions particulières :

▪ Couverture

- 11.8. Les toitures-terrasses sont à privilégier afin de diminuer les effets d'ombres portées susceptibles de priver sur les propriétés voisines de l'énergie solaire. À défaut, et dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures excitantes aux alentours.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux cheminées, saillies traditionnelles et lucarnes, cheminées, cage d'escalier et ascenseur, saillies traditionnelles, etc.
- 11.9. Les autres éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.
- 11.10. Les châssis de toit seront encastrés.



▪ **Extensions et constructions annexes**

- 11.11. Les annexes autres que celles identifiées aux plans de secteur sont interdites. Les abris de jardins*, bûchers, ou locaux à usage annexe seront attenants soit à la construction principale*, soit aux annexes expressément identifiées aux plans de secteur sans dépasser la hauteur de la construction à laquelle ils sont adossés et dans la limite de 3,50 mètres.
- 11.12. L'implantation d'une clôture n'est pas obligatoire. Néanmoins, si les acquéreurs décident d'en poser une, celle-ci sera obligatoirement du type grillage à mouton (acier galvanisé) fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1 mètre. Néanmoins, les clôtures en limite d'espace pouvant s'avérer dangereux (voie ferrée, cours d'eau, falaise, etc.) pourront être d'une hauteur supérieure à 1 mètre.
- 11.13. Dans les secteurs classés rouge tramé au PPRI, les clôtures seront constituées de quatre fils superposés au maximum sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.
- 11.14. Ce grillage sera accompagné de plantations.
- 11.15. Ces dispositifs seront implantés en retrait de 1 m du domaine public.
- 11.16. Les murets, plaques béton, soubassements de grillage en plaques béton ou parpaings sont strictement interdits.
- 11.17. La solution de talus plantés sera mise en œuvre dans le cas de dénivelé entre la construction et le terrain naturel ainsi qu'en adaptation en rive et mitoyenneté de terrain.
- 11.18. Pour les constructions mitoyennes, il est autorisé, en limite séparative, la réalisation d'un dispositif de mise en intimité des deux parties (mur, clôture menuisée, verre, etc.) sur une longueur maximum de 2.50 mètres, à condition que ce dispositif prolonge les deux projets architecturaux. Sa hauteur n'excédera pas 1,90 mètre.
- 11.19. Les portails et portillons auront la même hauteur que les clôtures.

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

➤ **Prescription générale :**

- 12.1. Des espaces libres devront être intégrés aux groupes d'habitation. Les espaces verts doivent respecter :
- Pour l'habitat dense, un minimum de 15 %.
 - Pour l'habitat isolé, un minimum de 40 %.
 - Pour l'habitat intermédiaire, un minimum de 30 %.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ **Prescriptions générales :**

13.1. **Accès**

- 13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



13.1.2. Les constructions et aires de stationnement seront reliées aux voies secondaires par un réseau de voies tertiaires prévues dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C.

13.2. Voiries tertiaires :

13.2.1. Les voiries intérieures à créer, non figurées sur le plan, seront librement ouvertes à la circulation publique. Elles devront être aménagées pour permettre aux véhicules de secours et de services publics (véhicule de réputation, charte SMICTOM, lutte contre l'incendie, etc.) d'y avoir libre accès. Leur emprise restera ou deviendra propriété communale.

13.3. Chemins piétons : voies publiques ou privées

13.3.1. Les cheminements pour piétons, devront être réservés et aménagés en complément des tracés de principe. Ces cheminements seront inaccessibles à la circulation des véhicules à l'exception de véhicules de service, d'entretien ou de sécurité.

Article 14 : Desserte par les réseaux

➤ **Prescription générale :**

14.1. Toutes les constructions ou installations nouvelles susceptibles de requérir aux différents réseaux devront se raccorder obligatoirement aux réseaux construits dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C. « Les Jardins de la Bretonnière ».



Chapitre I.4. : zone UEz

**Zone urbaine résidentielle relative à la ZAC multisites
délimitée au titre de l'article L.311 du code de l'urbanisme**



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

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescription générale :

1.1. **Sur l'ensemble de la zone UEz**, sont autorisés les constructions* et les changements de destinations uniquement liés :

- *À l'habitation.*
- *Aux commerces et activités de service suivants :*
 - *L'artisanat et le commerce de détail.*
 - *La restauration.*
 - *Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*
 - *Les hébergements hôteliers et touristiques*
- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
 - *Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*
 - *Les équipements sportifs.*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :*
 - *Les bureaux.*
- *Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, etc.) pour lesquels les règles des articles 5 à 10 et 12 à 14 suivants ne s'appliquent pas.*

➤ Prescriptions particulières :

1.2. Sous réserve d'être compatibles avec le milieu environnant, peuvent être autorisés les constructions* ou les changements de destinations liés :

- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Autres équipements recevant du public.*

1.3. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

➤ Prescriptions générales :

2.1. **Sur l'ensemble de la zone UEz**, sont interdits les constructions* et les changements de destinations liés :

- *À l'exploitation agricole et forestière.*
- *Aux commerces et activités de service suivants :*
 - *Les cinémas.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :*
 - *L'industrie.*
 - *Les entrepôts.*
 - *Les centres de congrès et d'exposition.*



- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les salles d'art et de spectacles.
- 2.2. **Sur l'ensemble de la zone UEz**, sont également interdits :
- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
 - Les affouillements et les exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes ;
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
 - Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 2.3. **Sur l'ensemble de la zone UEz**, les surfaces de plancher des constructions* et des changements de destinations liés aux commerces et aux activités de service autorisés à l'article 1, ne doivent pas excéder 1 000 m² par bâtiment projeté.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

➤ Prescription générale :

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

➤ Prescriptions particulières :

- 3.2. Dans le cas où une opération combine plusieurs destinations et/ou sous-destinations du sol autorisées, l'emprise au sol* maximale autorisée peut être majorée conformément à l'article 9 suivant.
- 3.3. Dans les sous-secteurs délimités au titre de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme et repérés au plan, la densité minimale des logements à créer est imposée suivant la nomenclature reportée sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions réglementaires, la densité minimale de logements à créer peut être prévue, selon les secteurs, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce 3), s'il y a.
- 3.4. Dans les sous-secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et repérés au plan, un pourcentage minimal de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État est à répartir suivant la nomenclature reportée sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions réglementaires, le pourcentage minimal de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État à créer peut être prévu, selon les secteurs, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce 3), s'il y a.

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

5.1. Stationnement des véhicules motorisés

➤ Prescriptions générales :

- 5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques
- 5.1.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, ou mutualisé lors de plusieurs opérations d'aménagement.
- 5.1.3. Pour chaque bâtiment* ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir, selon les différents secteurs, qu'ils soient urbanisés ou à urbaniser, la réalisation d'au moins :
 - *Deux places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.*
- 5.1.4. Pour les bâtiments* destinés au bureau ou à l'artisanat et commerce de détail, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 50 m² de surface de plancher*.
- 5.1.5. Pour les bâtiments* destinés à la restauration, la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 10 m² de salle de restaurant.
- 5.1.6. Pour les bâtiments* destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, la réalisation d'une place de stationnement par hébergement.

➤ Prescriptions particulières :

- 5.1.7. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il est imposé la réalisation d'un minimum de 1/2 place de stationnement par logement.
- 5.1.8. Pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes, la mise en œuvre des plafonds est précisée par décret en Conseil d'État.
- 5.1.9. Les prescriptions générales et particulières précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs avec un prêt aidé de l'État faisant l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments*, 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.

5.2. Stationnement des vélos*

➤ Prescription générale :

- 5.2.1. Doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos* :
 - *Les bâtiments* regroupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants.*
 - *Les bâtiments* d'hébergement regroupant au moins deux unités d'hébergement et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants, à l'exception des bâtiments* 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.*
 - *Les bâtiments* destinés au bureau comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés mis à disposition des salariés.*

➤ Prescription particulière :

- 5.2.2. L'espace réservé au stationnement des vélos* doit se situer de préférence au rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol du dit bâtiment*. L'espace réservé peut également être réalisé à l'extérieur du dit bâtiment*.



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

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

➤ **Règles alternatives :**

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

- *En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).*
- *En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P.ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).*
- *En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.*

➤ **Prescription particulière :**

6.3. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

7.1. Les constructions* peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives* latérales.

7.2. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions* doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 1 mètre minimum.

➤ **Prescriptions particulières :**

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

- *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. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

8.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 09 : Emprise au sol➤ **Prescription générale :**

9.1. L'emprise au sol maximal autorisée est fixée à 65 % de la superficie totale de l'unité foncière sur laquelle le projet est envisagé.



Article 10 : Hauteur des constructions

➤ Prescriptions générales :

- 10.1. Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs* des constructions* doivent être déterminées — tout en restant en harmonie avec la morphologie du site — de façon à permettre la préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs* relatives des lignes d'égout et de faîtage.
- 10.2. La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 14,00 m.

➤ Prescriptions particulières :

- 10.3. Sauf impossibilité technique (P.ex. cage d'escalier, d'ascenseur, etc.), les hauteurs* maximales des constructions* annexes* ou des extensions* doivent être plus faibles que celles des constructions* principales* existantes*, pour ainsi favoriser le jeu des toitures par les décrochements de faîtages et rives de toits.
- 10.4. 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* (*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 leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur 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. 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 ainsi que de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.
- 11.1.3. 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, enduit-ciment, etc.*
 - *Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région est interdit.*

➤ Prescriptions particulières :

- 11.1.4. 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.

▪ **Matériaux apparents :**

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



- **Enduits et bardages :**

11.1.6. 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).

- **Capteurs solaires :**

11.1.7. L'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.1.8. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

- **Antennes et paraboles :**

11.1.9. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.

11.1.10. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

- **Pompe à chaleur :**

11.1.11. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est interdite.

11.2. Clôtures pour tout type de construction* (neuve, existante* et ancienne) :

- **Prescription générale :**

11.2.1. L'implantation d'une clôture n'est pas obligatoire.

- **Prescriptions particulières :**

11.2.2. Si une clôture est érigée, les portails et portillons doivent être de même hauteur.

11.2.3. Sont interdit :

- *Les murets, plaques béton et soubassement de grillage en plaques béton.*

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.

12.3. Les plantes les plus communément allergènes sont interdites.



III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 13.2. 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.
- 13.3. 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.

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. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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 (P.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.



14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

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

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

➤ **Prescription particulière :**

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





Chapitre I.5. : zone UA

Zone urbaine d'activités

Nota : la zone UA comprend des sous-secteurs indicés UAb, pour lesquels des prescriptions réglementaires différentes peuvent s'appliquer.

Une partie des zones UA est concernée par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin de la Vilaine amont (cf. Pièce 4.1. « Règlement graphique » et Pièce 5 — Annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique »).

Les sous-secteurs UAb sont également identifiés comme secteurs périphériques commerciaux au titre de l'orientation VI.2.C du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré.



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

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescriptions générales :

- 1.1. **Sur l'ensemble de la zone UA**, y compris dans les sous-secteurs UAb, sont autorisés les constructions* et les changements de destinations uniquement liés :
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :*
 - *Les bureaux.*
 - *Les centres de congrès et d'exposition.*
 - *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
 - *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.*
 - *Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*
 - *Les salles d'art et de spectacles.*
 - *Les équipements sportifs.*
 - *Les autres équipements recevant du public.*
 - *Aux commerces et aux activités de service suivants.*
 - *Les commerces de gros.*
 - *L'artisanat et le commerce de détail.*
 - *La restauration.*
 - *Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*
 - *Les hébergements hôteliers et touristiques.*
- 1.2. **Dans la zone UA**, à l'exception des sous-secteurs UAb, en plus des destinations sous destinations précédentes, sont autorisés les constructions* et les changements de destinations uniquement liés :
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :*
 - *L'industrie.*
 - *Les entrepôts.*

➤ Prescriptions particulières :

- 1.3. **Sur l'ensemble de la zone UA**, y compris dans les sous-secteurs UAb, peuvent être admis, dans la limite des prescriptions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 du présent règlement :
- *Les extensions des constructions liées aux habitations existantes.*
 - *La construction* de bâtiments* annexes* aux habitations existantes.*
 - *La construction d'un logement nécessaire aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la gestion ou la surveillance du site, sous réserve qu'il soit compris dans le volume principal du bâtiment d'activité et dans la limite de 80 m² de surface de plancher. Dans ce cas, la surface de plancher destinée à l'activité ne pourra être inférieure à la surface de plancher destinée au logement.*
 - *Les hébergements.*
- 1.4. **Dans le sous-secteur UAb uniquement**, sous réserve d'être compatibles avec le milieu environnant, peuvent être autorisés les constructions* ou les changements de destination liés :
- *Aux commerces et activités de service suivants :*
 - *Les cinémas.*
- 1.5. **À l'intérieur des périmètres SEVESO reportés au règlement graphique, dans la zone UA**, l'exploitant devra s'assurer soit par acquisition des terrains soit par la constitution de servitudes amiables inscrites aux hypothèques ou par tout autre moyen donnant une garantie équivalente :
- *que dans un rayon de 30 m autour des bâtiments de stockage, ne sera implanté aucun établissement nouveau occupé par des tiers à usage artisanal ou industriel,*



- que dans un rayon de 100 m autour des bâtiments de stockage ne seront implantés ou aménagés :
 - Aucune construction nouvelle à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments nécessaires au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance, dans la limite des prescriptions particulières énoncées ci-avant.
 - Aucun établissement nouveau recevant du public des 1^{re}, 2^e, 3^e, 4^e et 5^e catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aérogares, à l'exception des halls d'exposition relevant de la 5^e catégorie, attenant aux unités artisanales ou industrielles et d'une superficie ne dépassant pas 200 m².
 - que dans un rayon de 200 m autour des bâtiments de stockage ne seront implantés ou aménagés :
 - aucun immeuble de plus de 28 mètres de hauteur.
 - Aucun établissement recevant du public des 1^{re}, 2^e, 3^e et 4^e catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aérogares.
 - Aucune construction nouvelle recevant du public n'est autorisée.
- 1.6. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, notwithstanding les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

➤ **Prescriptions générales :**

- 2.1. **Sur l'ensemble de la zone UA**, y compris dans les sous-secteurs UAb, sont interdits les constructions* et les changements de destinations liés :
- À l'exploitation agricole et forestière.
 - À l'habitation, hormis celles mentionnées à l'article 1.3 précédent.
- 2.2. **Sur l'ensemble de la zone UA**, y compris dans les sous-secteurs UAb, sont également interdits :
- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
 - Les affouillements et les exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
 - L'installation de résidence mobile de loisirs ou de caravanes ;
 - Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 2.3. **Sur l'ensemble de la zone UA**, excepté dans les sous-secteurs UAb, sont interdits les constructions* et les changements de destinations liés :
- Aux commerces et activités de service suivants :
 - Les cinémas.
- 2.4. **Dans le sous-secteur UAb uniquement**, les surfaces de plancher des constructions* et les changements de destinations liés au commerce et aux activités de service autorisé à l'article 1 doivent être comprises entre 300 m² minimum et 6 000 m² maximum.



- 2.5. **Sur l'ensemble de la zone UA, à l'exception du sous-secteur UAb** les surfaces de plancher des constructions* et des changements de destinations liés au commerce et aux activités de service autorisés à l'article 1, ne doivent pas excéder 1 000 m² par bâtiment projeté.
- 2.6. **Sur l'ensemble de la zone UA, dans toutes les propriétés riveraines du chemin de fer uniquement**, l'exécution de terrassements (fouilles, déblais ou remblais) à moins de 3 mètres de l'axe de la voie ferrée exploitée est interdite, sauf dispositions particulières prévues pour la servitude T1 rapportées dans l'annexe 1 de la pièce n° 5, relative aux servitudes d'utilité publique.

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

5.1. Stationnement des véhicules motorisés

➤ **Prescriptions générales :**

- 5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques
- 5.1.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, ou mutualisé lors de plusieurs opérations d'aménagement.
- 5.1.3. Pour les bâtiments* destinés au bureau ou à l'artisanat et commerce de détail, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 50 m² de surface de plancher* ; sans toutefois excéder 75 % de la surface de plancher dédiée au commerce de détail.
- 5.1.4. Pour les bâtiments* destinés à la restauration, la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 10 m² de salle de restaurant.
- 5.1.5. 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. Néanmoins, le nombre d'emplacements peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux est être inférieure à 1 emploi par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- 5.1.6. Pour les constructions* à usage de commerce de détail et de gros, sans toutefois excéder 75 % de la surface de plancher, 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.

5.1.7. Pour l'habitat, il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement par logement

5.1.8. Pour les hébergements de tout type, il est imposé la réalisation d'au moins 0,8 place de stationnement par chambre ou hébergement.

5.1.9. 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.

➤ **Prescription particulière :**

5.1.10. 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.

5.2. Stationnement des vélos*

➤ **Prescription générale :**

5.2.1. Doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos* :

- Les bâtiments* destinés aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à l'industrie comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés mis à disposition des salariés.

➤ **Prescriptions particulières :**

5.2.2. L'espace réservé au stationnement des vélos* doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du dit bâtiment*. L'espace réservé peut également être réalisé à l'extérieur du dit bâtiment* sous réserve qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière*.

5.2.3. Les espaces ainsi réservés doivent comporter des dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher indépendamment les vélos* par le cadre et au moins une roue.

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 mètres ou plus de l'alignement* des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

➤ **Règles alternatives :**

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées 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 maximum.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 3,60 m maximum, sans restreindre le retrait imposé par la prescription générale.
- Aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés en retrait d'au moins 1,40 m de l'alignement*, sans parallélisme obligé.
- Pour la construction* d'une annexe* au bâtiment* principal dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.
- En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).



- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P.ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).
 - En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.
- **Prescriptions particulières :**
- 6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut ne s'appliquer que par rapport à l'une des deux voies ou emprises publiques.
- 6.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.
- **Ligne ferroviaire :**
- 6.5. Sauf prescription portée au plan et à l'exception des murs de clôture, 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 du service gestionnaire de la ligne ferroviaire.
- 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 être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives* latérales, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
- 7.2. Lorsque les constructions* ne jouxtent pas une des limites séparatives* latérales, la distance horizontale de tout point de la construction* à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur* de la construction* mesurée ici à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 5 m.
- **Prescriptions particulières :**
- 7.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
- *Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension* est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction* existante de la limite séparative* et sans dépasser sa hauteur* de façade.*
 - *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 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments* existants, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.
- 7.5. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

- **Prescription générale :**
- 8.1. Il n'est pas fixé de règle.



Article 09 : Emprise au sol➤ **Prescription générale :**

9.1. L'emprise au sol maximal autorisée est fixée à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière sur laquelle le projet est envisagé.

➤ **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➤ **Prescription générale :**

10.1. Il n'est pas fixé de règle.

➤ **Prescription particulière :**

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 compter du sol naturel à l'acrotère ou à 9,20 m si elle est comptée du sol naturel au faîtage.

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 leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur 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. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres au caractère patrimonial de Châteaubourg. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. 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, enduit-ciment, etc.*

11.1.4. De manière générale, les constructions doivent être de conception simple et réalisées avec des matériaux de bonne qualité, favorisant leur insertion dans l'environnement proche et immédiat.

➤ **Prescriptions particulières :**

11.1.5. 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.

▪ **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).

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

11.1.8. Les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés ou sombres sont autorisées, voire imposées.

11.1.9. Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière*.

▪ **Les enseignes :**

11.1.10. La conception des enseignes et des devantures commerciales doit préalablement respecter les proportions ou la trame du parcellaire, puis le rythme des ouvertures et la composition générale des façades* sur rue (ouvertures, modénatures*, etc.).

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

▪ **Capteurs solaires :**

11.1.12. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

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

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

▪ **Boîtes aux lettres :**

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

11.2. Clôtures pour tout type de construction* (neuve, existante* et ancienne) :

➤ **Prescriptions générales :**

11.2.1. La clôture est à implanter en tout ou parties des limites séparatives (dont l'alignement) de l'unité foncière sur laquelle elle est projetée.

11.2.2. La hauteur* maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,00 m.

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

11.2.4. S'il y a, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture existante ou projetée.

11.2.5. Hormis les prescriptions générales ci-avant, la nature et la hauteur* des clôtures peuvent néanmoins être imposées :

- Pour des motifs liés à la configuration du terrain.
- Pour des motifs liés à la configuration des constructions* existantes* ou à édifier sur l'unité foncière*, par souci d'harmonisation.
- Pour des raisons de sécurités particulières (P.ex. sécurité routière, classement SEVESO, etc.).



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

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

➤ Prescriptions particulières :

- 12.4. 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, par relation avec l'article 9 précédent.
- 12.5. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement.
- 12.6. Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées.
- 12.7. Les éléments techniques ne devront pas être visibles depuis les espaces extérieurs accessibles au public.
- 12.8. Dans les parties des propriétés riveraines situées à moins de deux mètres du chemin de fer, il est interdit de planter ou de laisser croître des arbres ou haies.

▪ Protections solaires :

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

▪ Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :

- 12.10. 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.
- 12.11. Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche pleine de 100 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. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ **Prescriptions particulières :**

13.2. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

13.3. S'il y a, les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre de recul, notamment ceux nécessaires à l'acheminement du matériel de lutte contre l'incendie ou à la collecte des déchets ménagers.

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.

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 (*P.ex : par infiltration ou récupération*).

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



➤ **Prescription particulière :**

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

14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

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

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

➤ **Prescription particulière :**

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





Chapitre I.6. : zone UG

Zone urbaine d'équipements

La zone UG comprend des sous-secteurs indicés UGb au plan et pour lesquels des prescriptions réglementaires différentes peuvent s'appliquer.

Une partie de la zone UG est concernée par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin de la Vilaine amont (cf. Pièce 4.1. « Règlement graphique » et Pièce 5 — Annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique »).



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

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescriptions générales :

- 1.1. **Dans la zone UG uniquement**, sont autorisés les constructions* et les changements de destinations uniquement liés :
 - *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*
 - *Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*
 - *Les salles d'art et de spectacles.*
 - *Les équipements sportifs.*
 - *Les autres équipements recevant du public.*
- 1.2. **Dans les sous-secteurs UGb uniquement**, sont autorisés les constructions* et les changements de destinations uniquement liés :
 - *Aux habitations suivantes :*
 - *Les logements.*
 - *Les hébergements.*
 - *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
 - *Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*
 - *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :*
 - *Les bureaux.*
- 1.3. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

➤ Prescriptions générales :

- 2.1. **Sur l'ensemble de la zone UG**, sont interdits les constructions* et les changements de destinations liés :
 - *À l'exploitation agricole et forestière.*
 - *Aux habitations suivantes :*
 - *Les logements, à l'exception des sous-secteurs UGb.*
 - *Au commerce et aux activités de service.*
 - *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux.*
- 2.2. **Sur l'ensemble de la zone UG**, y compris dans les sous-secteurs UGb, sont également interdits :
 - *Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.*
 - *Les affouillements et les exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;*
 - *L'installation de résidence mobile de loisirs ou de caravanes ;*
 - *Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*



- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
- Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

2.3. **Sur l'ensemble de la zone UG, dans toutes les propriétés riveraines du chemin de fer uniquement**, l'exécution de terrassements (fouilles, déblais ou remblais) à moins de 3 mètres de l'axe de la voie ferrée exploitée est interdite, sauf dispositions particulières prévues pour la servitude T1 rapportées dans l'annexe 1 de la pièce n° 5, relative aux servitudes d'utilité publique.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

➤ **Prescription générale :**

3.1. Il n'est pas fixé de règle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

➤ **Prescription générale :**

4.1. Il n'est pas défini de règle.

Article 05 : Stationnement

5.1. Stationnement des véhicules motorisés

➤ **Prescriptions générales :**

5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques

5.1.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, ou mutualisé lors de plusieurs opérations d'aménagement.

5.1.3. Pour chaque bâtiment* ou changement de destination destiné à la création de locaux d'hébergement, prévoir la réalisation d'au moins :

- *Une place de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État ; où dans ce cas il est imposé la réalisation de 1/2 place.*

5.1.4. Pour les bâtiments* destinés au bureau, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 50 m² de surface de plancher*.

➤ **Prescriptions particulières :**

5.1.5. Pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes, la mise en œuvre des plafonds est précisée par décret en Conseil d'État.

5.1.6. Les prescriptions générales et particulières précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs avec un prêt aidé de l'État faisant l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments*, 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.



5.2. Stationnement des vélos*

➤ Prescription générale :

5.2.1. Doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos* :

- *Les bâtiments* d'hébergement regroupant au moins deux unités d'hébergement et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants, à l'exception des bâtiments* 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.*
- *Les bâtiments* destinés au bureau comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés mis à disposition des salariés.*

➤ Prescriptions particulières :

5.2.2. L'espace réservé au stationnement des vélos* doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du dit bâtiment*. L'espace réservé peut également être réalisé à l'extérieur du dit bâtiment* sous réserve qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière*.

5.2.3. Les espaces ainsi réservés doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher indépendamment les vélos* par le cadre et au moins une roue.

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 en retrait d'au moins 1,40 m de l'alignement* des voies ou emprises publiques existantes.

➤ Règles alternatives :

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

- *Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m maximum.*
- *Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 m maximum.*
- *Pour la construction* d'une annexe* au bâtiment* principal dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.*
- *En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.*
- *En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).*
- *En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P.ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).*
- *En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.*

➤ Prescriptions particulières :

6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut ne s'appliquer que par rapport à l'une des deux voies ou emprises publiques.

6.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.



- **Ligne ferroviaire :**

- 6.5. Sauf prescription portée au plan et à l'exception des murs de clôture, 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 du service gestionnaire de la ligne ferroviaire.
- 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 être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives* latérales.
- 7.2. Lorsque les constructions* ne jouxtent pas une des limites séparatives* latérales, la distance horizontale de tout point de la construction* à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur* de la construction* mesurée ici à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 1,90 m.

- **Prescriptions particulières :**

- 7.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
 - *Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension* est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction* existante de la limite séparative* et sans dépasser sa hauteur* de faite.*
 - *Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).*
- 7.4. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments* existants, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.
- 7.5. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

- **Prescription générale :**

- 8.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 09 : Emprise au sol

- **Prescription générale :**

- 9.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 10 : Hauteur des constructions

- **Prescriptions générales :**

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



éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs* relatives des lignes d'égout et de faitage.

10.2. La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 12 mètres.

➤ **Prescription particulière :**

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* (*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 leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur 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. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres au caractère patrimonial de Châteaubourg. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. 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, enduit-ciment, etc.*
- *Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région est interdit.*

➤ **Prescriptions particulières :**

11.1.4. 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.

▪ **Matériaux apparents :**

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

▪ **Enduits et bardages :**

11.1.6. 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).

11.1.7. Dans le cas de l'utilisation d'un bardage bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales et posées verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières.

▪ **Ouvertures et lucarnes :**

11.1.8. Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade* ou un pignon*.



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

11.1.9. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés ou sombres sont autorisées, voire imposées.

11.1.10. Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière* et sont à différencier de celles employées pour les unités foncières voisines, de part et d'autre de la propriété.

- **Les enseignes :**

11.1.11. La conception des enseignes doit préalablement respecter les proportions ou la trame du parcellaire, puis le rythme des ouvertures et la composition générale des façades* sur rue (ouvertures, modénatures*, etc.).

11.1.12. 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 :**

11.1.13. La couverture doit s'apparenter à l'une des formes dominantes du secteur. Elle doit être réalisée avec la même qualité que celle des bâtiments* de référence de la rue concernée.

- **Capteurs solaires :**

11.1.14. L'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.1.15. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

- **Antennes et paraboles :**

11.1.16. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.

11.1.17. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

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

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

- **Pompe à chaleur :**

11.1.19. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est interdite.

- **Boîtes aux lettres :**

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

11.2. Bâtiments antérieurs au XXe siècle, à structure de terre, de pierre ou de bois :

- **Prescriptions générales :**

11.2.1. L'ensemble des articles 11.1. précédents s'applique également aux bâtiments* anciens, antérieurs au XXe siècle.



- 11.2.2. Ces bâtiments* sont des éléments du patrimoine communal à conserver dans la mesure du possible et à restaurer : ils justifient la délimitation et l'inscription de l'ensemble de la zone UG, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout travail sur ce bâti doit :
- *Prendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction**.
 - *Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Façades*, pignons* et murs :**

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

▪ **Les couvertures sur comble :**

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

11.3. Clôtures pour tout type de construction* (neuve, existante* et ancienne) :

➤ **Prescriptions générales :**

- 11.3.1. La clôture est à implanter en tout ou parties des limites séparatives (dont l'alignement) de l'unité foncière sur laquelle elle est projetée.
- 11.3.2. La hauteur* maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,00 m, hors nécessités d'usage spécifiques aux destinations autorisées (P.ex. Terrain de sport, jeux de balles, etc.).
- 11.3.3. Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents trop courts.
- 11.3.4. S'il y a, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture existante ou projetée. Ils seront en ferronnerie ou en bois peint et pourront comporter des éléments de décors ou d'ornement simples.
- 11.3.5. Hormis les prescriptions générales ci-après, la nature et la hauteur* des clôtures peuvent néanmoins être imposées :
- *Pour des motifs liés à la configuration du terrain.*
 - *Pour des motifs liés à la configuration des constructions* existantes* ou à édifier sur l'unité foncière*, par souci d'harmonisation.*
 - *Pour des raisons de sécurités particulières (P.ex. sécurité routière, etc.).*



➤ **Prescriptions particulières :****11.3.6. Les clôtures sur voies ouvertes à la circulation automobile peuvent être constituées par, soit :**

- *Un mur plein, d'une hauteur* minimale de 0,90 m, en moellons maçonnés (P.ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale* de l'unité foncière* et pour les constructions* nouvelles, dans une teinte proche de celles des constructions* avoisinantes. Dans tous les cas, une arase inclinée doit être réalisée sur la partie supérieure du mur. L'arase doit être couverte en ardoises, en pierres ou en zinc.*
- *Un mûr bahut composé d'un muret bas compris entre 0,75 m et 1,20, surmonté d'une grille ajourée ou non d'au moins 1 m. En cas de brise vue, il doit être appliqué à l'intérieur du barreaudage qui doit rester visible depuis l'espace public et de même teinte ou d'une teinte plus sombre que celui-ci.*
- *Un muret bas de 0,50 à 0,75 m de hauteur* et surélevé ou non d'une ou plusieurs lisses ou d'une palissade jusqu'à 1,20 m de hauteur*, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non résineuses.*
- *Un grillage torsadé de teinte sombre, englobé dans une haie végétale vive d'essences locales et non résineuses.*

11.3.7. Les clôtures sur emprise publique* (hors voie de circulation automobile) et en limite séparative peuvent être constituées par, soit :

- *Un mur plein, d'une hauteur* minimale de 0,90 m, en moellons maçonnés (P.ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale* de l'unité foncière* et, pour les constructions* nouvelles, dans une teinte proche de celle des constructions* avoisinantes. Dans tous les cas, une arase inclinée doit être réalisée sur la partie supérieure du mur. L'arase doit être couverte en ardoises, en pierres ou en zinc.*
- *Un mûr bahut composé d'un muret bas compris entre 0,75 m et 1,20 m surmonté d'une grille ajourée ou non d'au moins 1 m. En cas de brise vue, il doit être appliqué à l'intérieur du barreaudage qui doit rester visible depuis l'espace public.*
- *Un mûr bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront pas excéder 40 cm de hauteur*.*
- *Un grillage torsadé de teinte sombre, englobé dans une haie végétale vive d'essences locales et non résineuses.*

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.
- 12.3. Les plantes les plus communément allergènes sont interdites.
- 12.4. Les pare-vues ou autres brise-vue (P.ex. claustra préfabriqué, canisse, bâche, résille, etc.), dont la conception et/ou la mise en œuvre n'a pas de lien avec le style architectural de la construction principale* ou le la rue, sont interdits.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 12.5. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol* maximale autorisée, un minimum de 30 %



de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagée en espace paysager à dominante végétale, par relation avec l'article 9 précédent.

- 12.6. 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.
- 12.7. Les sols artificiels plantés (*ex. dalle supérieure de sous-sol, couverture des aires de stationnement*) doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.
- 12.8. Dans les parties des propriétés riveraines situées à moins de deux mètres du chemin de fer, il est interdit de planter ou de laisser croître des arbres ou haies.

▪ **Protections solaires :**

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

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

- 12.10. 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.
- 12.11. Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles, hors terrain de sports, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche pleine de 170 m². Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes en vigueur.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ **Prescription générale :**

- 13.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ **Prescriptions particulières :**

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



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.

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

➤ **Prescription particulière :**

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

14.4. Réseaux divers➤ **Prescriptions générales :**

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



➤ **Prescription particulière :**

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



Chapitre I.7. : zone UT

Zone ferroviaire



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

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescriptions générales :

- 1.1. **Sur l'ensemble de la zone UT**, sont autorisés les constructions* et les changements de destinations uniquement liés :
- *Aux équipements d'intérêts collectifs et services publics suivants :*
 - *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*
 - *Les autres équipements recevant du public.*
 - *Au commerce et aux activités de service suivants :*
 - *Le commerce de détail.*
 - *La restauration.*
 - *Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*
 - *Aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires suivants :*
 - *Les bureaux.*
 - *Les entrepôts.*
 - *Aux constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.*
- 1.2. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, notwithstanding les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

➤ Prescriptions générales :

- 2.1. **Sur l'ensemble de la zone UT**, sont interdits les constructions* et les changements de destinations liés :
- *À l'exploitation agricole et forestière.*
 - *À l'habitation.*
 - *Aux commerces et activités de service suivants :*
 - *Les hébergements hôteliers et touristiques suivants.*
 - *Les cinémas.*
 - *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*
 - *Les salles d'art et de spectacles.*
 - *Les équipements sportifs.*
 - *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :*
 - *L'industrie.*
 - *Les centres de congrès et d'exposition.*
- 2.2. **Sur l'ensemble de la zone UT**, sont également interdits :
- *Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.*



- 2.3. **Sur l'ensemble de la zone UT**, les surfaces de plancher des constructions* et des changements de destinations liés aux commerces et aux activités de service autorisés à l'article 1, ne doivent pas excéder 1 000 m² par bâtiment projeté.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

- **Prescription générale :**
- 3.1. Il n'est pas fixé de règle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

- **Prescription générale :**
- 4.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 05 : Stationnement

- **Prescriptions générales :**
- 5.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques
- 5.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, ou mutualisé lors de plusieurs opérations d'aménagement.
- **Prescriptions particulières :**
- 5.3. Les aires d'évolutions nécessaires au délestage des marchandises seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.
- 5.4. Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des usagers du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part et des véhicules du personnel d'autre part.
- 5.5. En cas d'impossibilité technique justifiée, les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer, sous réserve de l'existence d'une aire de stationnement publique de plus de 10 places situées à moins de 100 mètres de l'unité foncière* sur laquelle la construction* est projetée.

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

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

- **Prescription générale :**
- 6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions* doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- **Règles alternatives :**
- 6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - *Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m maximum.*



- Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 m maximum.
- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).
- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P.ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).
- En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut ne s'appliquer que par rapport à l'une des deux voies ou emprises publiques.
- 6.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

▪ **Ligne ferroviaire :**

- 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 du service gestionnaire de la ligne ferroviaire.
- 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 être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives* latérales, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.
- 7.2. Lorsque les constructions* ne jouxtent pas une des limites séparatives* latérales, la distance horizontale de tout point de la construction* à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur* de la construction* mesurée ici à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans être inférieure à 5 m.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 7.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
 - Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension* est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction* existante de la limite séparative* et sans dépasser sa hauteur* de faîte.
 - 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. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.



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

8.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 09 : Emprise au sol➤ **Prescription générale :**

9.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 10 : Hauteur des constructions➤ **Prescription générale :**

10.1. La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 8 m.

➤ **Prescriptions particulières :**

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

10.3. La prescription générale peut également ne pas s'appliquer aux constructions* commandées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

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 leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur 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. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres au caractère patrimonial de Châteaubourg. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. 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, enduit-ciment, etc.*
- *Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région est interdit.*

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. Si nécessaire pour préserver la sécurité des personnes, l'édification d'une clôture de type défensif est autorisée jusqu'à 2 mètres maximum de hauteur.

➤ **Prescription particulière :**

11.1.6. 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.



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.
- 12.3. Les plantes les plus communément allergènes sont interdites.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

➤ **Prescription générale :**

- 13.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ **Prescription particulière :**

- 13.2. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

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. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.



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

➤ **Prescription particulière :**

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

14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

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

➤ **Prescription particulière :**

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





Chapitre II : zones à urbaniser

« AU »





Chapitre II.1. : zone 1AUE

Zone à urbaniser résidentielle

Nota : la zone 1AUE comprend des sous-secteurs indicés 1AUEz délimité au titre de l'article L.311-1 du code l'urbanisme



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

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



Chapitre II.2. : zone 1AUA

Zone à urbaniser d'activités

Nota : la zone 1AUA comprend des sous-secteurs indicés 1AUAb.



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

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



Chapitre II.3. : zone 1AUG

Zone à urbaniser d'équipements

Nota : la zone 1AUG comprend des sous-secteurs indicés 1AUGb.



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

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



Chapitre II.4. : zone 2AU

Zone à urbaniser à long terme



➤ **Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 2AU**

1.1. Il s'agit d'une zone de développement urbain envisagée à long terme, où :

- *L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne peut se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires pour la commune donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant identique à celui de la zone urbanisée correspondante.*
- *Son Ouverture à l'urbanisation est alors conditionnée à une modification ultérieure du PLU sur décision motivée de l'autorité compétente, donnant lieu à la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

➤ **Prescription particulière :**

1.2. Pour les constructions liées à l'habitat uniquement, l'amélioration des constructions existantes et leurs extensions éventuelles peuvent être autorisées dans les limites des prescriptions réglementaires énoncées dans la zone « A » du présent règlement (Cf. Titre II – Chapitre III).



Chapitre III : zone agricole

« A »





Chapitre III.1. : zone A

Zone agricole

La zone A comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées As au nord-ouest de l'agglomération, défini au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

À l'est de l'agglomération, une partie de la zone A comprend également des espaces concernés par des périmètres de protection autour du captage d'eau potable du Plessis Beucher dressés par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2005. Les prescriptions générales et particulières associées sont disponibles à l'annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique » de la pièce n° 5 du présent dossier de PLU.



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

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescriptions générales :

- 1.1. **Sur l'ensemble de la zone A uniquement**, sont autorisés, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur, les restaurations, les extensions, les changements de destinations et les constructions* liés :
 - *Aux exploitations agricoles et forestières suivantes :*
 - *Les exploitations agricoles.*
- 1.2. **Sur l'ensemble de la zone A uniquement**, sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles, les restaurations et l'amélioration des constructions existantes, notamment celles liées à l'habitation.

➤ Prescriptions particulières :

- 1.3. Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles sont limités à deux unités par exploitation, en dehors des changements de destination autorisés, sous réserve que le premier soit situé à moins de 50 mètres des bâtiments dont il dépend et que le second soit nécessairement accolé à un bâtiment d'activité agricole.
- 1.4. Qu'il s'agisse d'une construction* neuve ou du changement de destination d'un bâtiment* existant, les bâtiments* destinés à l'exploitation agricole doivent être situés à plus de 100 m des bâtiments* ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole, voire moins si le Règlement Sanitaire Départemental le permet.
- 1.5. **Sur l'ensemble de la zone A uniquement**, peuvent être admis, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :
 - *Les extensions des constructions existantes liées aux habitations.*
 - *La construction* de bâtiment* annexes* aux habitations existantes, sous réserve de ne pas réduire l'interdistance constatée par rapport au bâtiment* agricole le plus proche, s'il y a, qu'il soit en activité ou que celle-ci ai cessé depuis moins de deux.*
 - *Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes de 40 m² et plus d'emprise au sol, si elles sont repérées sur le plan du règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et situées à plus de 100 mètres de tout autre construction ou installation à usage agricole en activité ou dont l'activité a cessée depuis plus de deux ans, sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers.*
 - *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.*
- 1.6. **Sur l'ensemble de la zone A, y compris dans le sous-secteur As**, sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec le développement des activités agricoles, les installations, les restaurations et les extensions liées :
 - *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*
- 1.7. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



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

2.1. **Sur l'ensemble de la zone A, y compris dans le sous-secteur As, sont interdits les constructions liées :**

- *Aux exploitations agricoles et forestières suivantes :*
 - *Les exploitations forestières.*
- *Aux habitations, à l'exception de celles visées aux prescriptions particulières.*
- *Aux commerces et activités de service.*
- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
 - *Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*
 - *Les équipements sportifs.*
 - *Les autres équipements recevant du public.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.*

2.2. **Sur l'ensemble de la zone A, y compris dans le sous-secteur As, sont également interdits :**

- *Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;*
- *L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes, sauf camping à la ferme et terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.*
- *Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;*
- *Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- *Les centrales photovoltaïques déployées au sol.*
- *La création de plans d'eaux, sauf usage agricole.*
- *Les affouillements* et exhaussement du sol* non visés à l'article R421-23-f° du code de l'urbanisme.*

2.3. **Sur l'ensemble de la zone A, lorsqu'elles sont situées à moins de 150 mètres des zones « U » et « AU » délimitées au plan, à l'exception de celles délimitées pour le village de Broons-sur-Vilaine, ou lorsqu'elles sont situées dans le sous-secteur Ai, sont également interdits :**

- *Les constructions et installations de toutes natures, à l'exception des installations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

2.4. **Sur l'ensemble de la zone A, dans toutes les propriétés riveraines du chemin de fer uniquement, l'exécution de terrassements (fouilles, déblais ou remblais) à moins de 3 mètres de l'axe de la voie ferrée exploitée est interdite, sauf dispositions particulières prévues pour la servitude T1 rapportées dans l'annexe 1 de la pièce n° 5, relative aux servitudes d'utilité publique.**



Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

- **Prescription générale :**
 - 3.1. Il n'est pas fixé de règle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

- **Prescription générale :**
 - 4.1. Il n'est pas défini de règle.

Article 05 : Stationnement

- **Prescriptions générales :**
 - 5.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie des parties bâties existantes le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.
 - 5.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
 - 5.3. Pour chaque bâtiment* ou changement de destination destiné à la création d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins :
 - Une place de stationnement par habitation de moins de 60 m² de surface de plancher*.
 - Deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher*.
- **Recommandation :**
 - 5.4. Éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. Il peut être employé des types de revêtements perméables adéquats : bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, aires de stationnement enherbées, etc.

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

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

- **Prescription générale :**
 - 6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions* doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement* des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- **Règles alternatives :**
 - 6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m maximum.
 - Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 3 mètres maximum, sans réduire le retrait à l'alignement s'il est inférieur ou égal à 3 mètres.
 - Aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés en retrait d'au moins 1,40 m de l'alignement*, sans parallélisme obligé.



- Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique* (P.ex. parcelle en drapeau, cœur d'îlot, etc.).
- En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).
- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P.ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).
- En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut ne s'appliquer que par rapport à l'une des deux voies ou emprises publiques.
- 6.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

▪ **Ligne ferroviaire :**

- 6.5. Sauf prescription portée au plan et à l'exception des murs de clôture, 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 du service gestionnaire de la ligne ferroviaire.
- 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

➤ **Prescription générale :**

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

➤ **Prescriptions particulières :**

- 7.2. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
- Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension* est réalisée dans son prolongement de la construction* existante*, sans restreindre le retrait séparant le bâtiment* existant de la limite séparative* et sans dépasser sa hauteur* de faite.
 - Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).
- 7.3. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments* existants, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.
- Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux constructions* repérées au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou aux bâtiments* antérieurs au XX^e siècle, à structure de bois, de pierres ou de terre, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades* (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.) — hors mises en œuvre conformes aux époques des constructions*.



- 7.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

➤ **Prescription générale :**

- 8.1. L'implantation des constructions* entre elles doit permettre l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie.

➤ **Prescription particulière :**

- 8.2. Un point des constructions* annexes* aux habitations existantes doit être situé à 20 m ou moins du bâtiment* d'habitation principal.

Article 09 : Emprise au sol

➤ **Prescription générale :**

- 9.1. Pour les constructions* liées à l'exploitation agricole, hors logement de fonction, il n'est pas fixé d'emprise au sol* maximale.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 9.2. Les logements de fonction liés à l'exploitation agricole sont limités à deux unités par exploitation ; dont l'une de 120 m² d'emprise au sol* maximale et la seconde limitée à 40 m² d'emprise au sol et nécessairement accolée à un bâtiment d'activité agricole.
- 9.3. Pour les constructions* existantes* à usage d'habitation, la somme des extensions* projetées est autorisée dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol, comptée à la date de la 1^{re} approbation du présent PLU.
- 9.4. Pour les constructions* annexes* aux habitations, dont les piscines enterrées, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 60 m².
- 9.5. **Dans le sous-secteur As uniquement**, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions

➤ **Prescriptions générales :**

- 10.1. Afin de préserver les éléments de la cohérence paysagère des hameaux, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur* des lignes d'égout et de faitage des constructions* surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.
- 10.2. Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs* des constructions* doivent être déterminées — tout en restant en harmonie avec la morphologie du site — de façon à permettre la préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs* relatives des lignes d'égout et de faitage.
- 10.3. Pour les constructions* à usage agricole, il n'est pas fixé de règle, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.
- 10.4. Pour les constructions* liées aux habitations existantes :
- *La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 9,50 m, mesurée du sol naturel avant travaux au faitage, ou jusqu'à 5,80 m, mesurée du sol naturel à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur* des extensions* projetées doit être égale ou moins élevée que celle observée sur le bâtiment* principal existant.*
 - *Pour les bâtiments* annexes*, la hauteur* maximale autorisée est limitée à 5,80 m, mesurée du sol naturel au faitage ou à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur* des bâtiments annexes* projetés doit être moins élevée que celle observée sur le bâtiment* principal existant.*

➤ **Prescriptions particulières :**



- 10.5. Les constructions* faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs* et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales. Toutefois, pour les constructions* existantes* à toiture-terrasse ou à toiture de faible pente, il peut être autorisé ou imposé la création d'une toiture assurant leur insertion dans l'ensemble bâti avoisinant.
- 10.6. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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. 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 l'aspect paysager ainsi que de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.
- 11.1.3. 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, enduit-ciment, etc.*
 - *Tout pastiche d'architecture anarchique ou étrangère à la région est interdit.*

➤ Prescriptions particulières :

- 11.1.4. 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.

▪ **Matériaux apparents :**

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

- 11.1.6. Les couvertures translucides pour l'éclairage zénithal des constructions sont autorisées.

▪ **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*).

▪ **Capteurs solaires :**

- 11.1.8. L'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

- 11.1.9. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.



▪ **Antennes et paraboles :**

11.1.10. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.

11.1.11. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

11.2. Constructions* liées aux exploitations agricoles :

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Les enseignes :**

11.2.1. La conception des enseignes, s'il y a, doit préalablement respecter les proportions ou la trame de la façade*, puis le rythme des ouvertures et la composition générale des façades* sur rue (ouvertures, modénatures*, etc.).

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

▪ **Enduits et bardages :**

11.2.3. S'il y a, les couleurs des façades* métalliques se rapprocheront de teintes soutenues : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

11.3. Constructions* liées à l'habitation, existantes et neuves :

➤ **Prescriptions générales :**

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

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

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

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Les volumétries :**

11.3.3. La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions* doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur*, les constructions* principales* des constructions* secondaires de type extension* ou annexe*.

11.3.4. Dans le cas d'un projet d'extension*, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs* de faitage. Ces extensions* doivent être accolées ou engagées au bâtiment* principal. Si besoin, elles peuvent être liées par un élément de corps de construction* uniquement couvert.

▪ **Ouvertures et lucarnes :**

11.3.5. Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées sur le territoire communal.

11.3.6. Pour l'éclairiment des combles le cas échéant, des lucarnes ou châssis encastrés doivent être proportionnés au reste des ouvertures présentes ou à créer sur le bâtiment*. Pour les châssis encastrés, leurs profilés doivent être de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.



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

- 11.3.7. 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.
- 11.3.8. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins pourra être exigée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction* existante*.
- 11.3.9. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés ou sombres sont autorisées, voire imposées.

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

- 11.3.10. Le matériau employé en couverture sera l'ardoise ou similaire. La petite tuile plate de pays pourra être utilisée pour les couvertures des bâtiments* existants présentant des témoins en place. Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre pourra être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- 11.3.11. Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.
- 11.3.12. Les toitures-terrasses sont limitées à 40 % de l'emprise au sol* de tous les bâtiments* existants et à édifier sur l'unité foncière* concernée.

- **Pompe à chaleur :**

- 11.3.13. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est à éviter.

- **Enduits et bardages :**

- 11.3.14. Les enduits doivent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux.
- 11.3.15. Les enduits en ciment restant apparents, les enduits tyroliens (*P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.*) sont interdits.
- 11.3.16. L'utilisation de bardage bois est recommandée pour les extensions* ou l'isolation par l'extérieur lorsque celle-ci est autorisée. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse, il doit être composé de lames d'essences locales et posées verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières, ou encore composé d'un bardeau bois.

11.4. Bâtiments antérieurs au XX^e siècle, à structure de terre, de pierre ou de bois :

- **Prescriptions générales :**

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

- **Prescriptions particulières :**

- **Façades*, pignons* et murs :**

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



- 11.4.4. Pour ces constructions*, l'isolation par l'extérieure est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades* (P.ex. appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.), sauf application selon les techniques traditionnelles avérées et conformes à l'époque de la construction*.
- 11.4.5. S'il y a, les enduits doivent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Les teintes proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif et doivent se rapprocher d'un ton d'une valeur légèrement plus sombre que celles des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.
- 11.4.6. Les enduits en ciment restant apparents et les enduits tyroliens (*P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.*) sont interdits.
- 11.4.7. Les bardages bois peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer ou d'améliorer l'aspect de la construction* existante*. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse, ils doivent être composés de lames d'essences locales, de largeurs variées ou irrégulières, et posées verticalement.
- 11.4.8. Les bardages métalliques sont interdits.
- **Les couvertures sur comble :**
- 11.4.9. Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas déformé.
- **Capteurs solaires et éoliennes de toitures :**
- 11.4.10. L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques, ainsi que des éoliennes de toitures, ou de pignon*, visibles depuis les voies ou emprises publiques est interdite, sur les volumes des constructions* repérées sur le plan du règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- 11.4.11. Lorsqu'elle est autorisée, l'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
- 11.4.12. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.
- **Pompe à chaleur :**
- 11.4.13. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est interdite sur les constructions* repérées sur le plan du règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

11.5. Clôtures pour tout type de construction* (neuve, existante* et ancienne) :

- 11.5.1. Si elle est souhaitée, la clôture est à implanter en tout ou parties des limites séparatives (dont l'alignement) de l'unité foncière sur laquelle elle est projetée.
- 11.5.2. Les clôtures de type agricole (P.ex. 3 fils montés sur poteaux bois) et les haies vives d'essences locales non résineuses, englobant éventuellement un grillage torsadé ou soudé et monté sur poteaux, sont autorisées.
- 11.5.3. La hauteur* maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,00 m.
- 11.5.4. Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents trop courts.
- 11.5.5. S'il y a, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture existante ou projetée. Ils seront en ferronnerie ou en bois peint et pourront comporter des éléments de décors ou d'ornement simples.
- 11.5.6. Hormis les prescriptions générales ci-après, la nature et la hauteur* des clôtures peuvent néanmoins être imposées :
- Pour des motifs liés à la configuration du terrain.
 - Pour des motifs liés à la configuration des constructions* existantes* ou à édifier sur l'unité foncière*, par souci d'harmonisation.
 - Pour des raisons de sécurités particulières (P.ex. sécurité routière, etc.).
- 11.5.7. Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués sont interdites.



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.
- 12.3. Les plantes les plus communément allergènes sont interdites.

➤ Prescriptions particulières :

- 12.4. Dans les parties des propriétés riveraines situées à moins de deux mètres du chemin de fer, il est interdit de planter ou de laisser croître des arbres ou haies.

▪ 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 privilégiés. Ils protègent ainsi les façades* sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.****➤ Prescription générale :**

- 13.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ Prescriptions particulières :

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



Article 14 : Desserte par les réseaux

14.1. Eau potable

➤ Prescription générale :

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

14.2. Eaux usées

➤ Prescriptions générales :

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

14.3. Eaux pluviales

➤ Prescriptions générales :

- 14.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 14.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*P.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.

14.4. Réseaux divers

➤ Prescriptions générales :

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

➤ Prescription particulière :

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



Chapitre IV : zones naturelles

« N »





Chapitre IV.1. : zone NPb

Zone naturelle habitée

À l'est de l'agglomération, une partie de la zone NPb comprend également des espaces concernés par des périmètres de protection autour du captage d'eau potable du Plessis Beucher dressés par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2005. Les prescriptions générales et particulières associées sont disponibles à l'annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique » de la pièce n° 5 du présent dossier de PLU.



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

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescriptions générales :

- 1.1. Sont autorisés, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être situé à plus de 150 m des limites des zones urbanisées « U » et à urbaniser « AU », les constructions*, les restaurations, les extensions et les changements de destinations liés :
 - *Aux exploitations agricoles et forestières.*
- 1.2. Sont également autorisées, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles, les restaurations et l'amélioration des constructions existantes, notamment celles liées à l'habitation.

➤ Prescriptions particulières :

- 1.3. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole est interdite, sauf si elle est réalisée à partir de bâtiment* agricole existant.
- 1.4. Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles sont limités à une unité par exploitation, sous réserve d'être situés à moins de 25 mètres des bâtiments dont ils dépendent.
- 1.5. Qu'il s'agisse d'une construction* neuve ou du changement de destination d'un bâtiment* existant, les bâtiments* destinés à l'exploitation agricole doivent être situés à plus de 100 m des bâtiments* ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole, voire moins si le Règlement Sanitaire Départemental le permet.
- 1.6. Peuvent être admis, sous réserve d'être compatible avec le développement des activités agricoles :
 - *Les extensions des constructions existantes liées aux habitations.*
 - *La construction* de bâtiment* annexes* aux habitations existantes, sous réserve de ne pas réduire l'interdistance constatée par rapport au bâtiment* agricole le plus proche, s'il y a, qu'il soit en activité ou que celle-ci ait cessé depuis moins de deux.*
 - *Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol, si elles sont repérées sur le plan du règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et situées à plus de 100 mètres de tout autre construction ou installation à usage agricole en activité ou dont l'activité a cessée depuis plus de deux, sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.*
- 1.7. Sont également admises, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles, les installations, les restaurations et les extensions liées :
 - *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*
- 1.8. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, notwithstanding les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

➤ Prescriptions générales :

- 2.1. Sont interdites les constructions liées :
 - *Aux habitations, à l'exception de celles visées aux prescriptions particulières.*
 - *Aux commerces et activités de service.*
 - *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*



- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 - Les équipements sportifs.
 - Les autres équipements recevant du public.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- 2.2. Sont également interdits :
- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
 - Les affouillements et les exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes, sauf camping à la ferme et terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
 - Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
 - Les centrales photovoltaïques déployées au sol.
 - La création de plans d'eaux, sauf usage agricole.
 - Les affouillements* et exhaussement du sol* non visés à l'article R421-23-f° du code de l'urbanisme.
- 2.3. **Sur l'ensemble de la zone NPb, dans toutes les propriétés riveraines du chemin de fer uniquement**, l'exécution de terrassements (fouilles, déblais ou remblais) à moins de 3 mètres de l'axe de la voie ferrée exploitée est interdite, sauf dispositions particulières prévues pour la servitude T1 rapportées dans l'annexe 1 de la pièce n° 5, relative aux servitudes d'utilité publique.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

➤ **Prescription générale :**

- 3.1. Il n'est pas fixé de règle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

➤ **Prescription générale :**

- 4.1. Il n'est pas défini de règle.

Article 05 : Stationnement

➤ **Prescriptions générales :**

- 5.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques
- 5.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, ou mutualisé lors de plusieurs opérations d'aménagement.



- 5.3. Pour chaque bâtiment* ou changement de destination destiné à la création d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins :
- Une place de stationnement par habitation de moins de 60 m² de surface de plancher*.
 - Deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher*.
- **Prescription particulière :**
- 5.4. Le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols, les matériaux imperméables sont interdits. Il peut être employé des types de revêtements perméables adéquats : bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, aires de stationnement enherbées, etc.

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

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

➤ **Prescription générale :**

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

➤ **Règles alternatives :**

- 6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
- Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m maximum.
 - Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 3 mètres maximum, sans réduire le retrait à l'alignement s'il est inférieur ou égal à 3 mètres.
 - Aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés en retrait d'au moins 1,40 m de l'alignement*, sans parallélisme obligé.
 - Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique* (P.ex. parcelle en drapeau, cœur d'îlot, etc.).
 - Pour la construction* d'une annexe* au bâtiment* principal dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.
 - En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
 - En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).
 - En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P.ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).
 - En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut ne s'appliquer que par rapport à l'une des deux voies ou emprises publiques.
- 6.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.



▪ **Ligne ferroviaire :**

- 6.5. Sauf prescription portée au plan et à l'exception des murs de clôture, 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 du service gestionnaire de la ligne ferroviaire.
- 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

➤ **Prescription générale :**

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

➤ **Prescriptions particulières :**

- 7.2. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
 - *Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension* est réalisée dans son prolongement de la construction* existante*, sans restreindre le retrait séparant le bâtiment* existant de la limite séparative* et sans dépasser sa hauteur* de faite.*
 - *Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).*
- 7.3. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments* existants, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies.
Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux constructions* repérées au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou aux bâtiments* antérieurs au XX^e siècle, à structure de bois, de pierres ou de terre, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades* (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.) — hors mises en œuvre conformément aux époques des constructions*.
- 7.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

➤ **Prescription générale :**

- 8.1. L'implantation des constructions* entre elles doit permettre l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie.

➤ **Prescription particulière :**

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



Article 09 : Emprise au sol

➤ Prescription générale :

9.1. Pour les constructions* liées à l'exploitation agricole, hors logement de fonction, il n'est pas fixé d'emprise au sol* maximale.

➤ Prescriptions particulières :

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

9.3. Pour les constructions* existantes* à usage d'habitation, la somme des extensions* projetées est autorisée dans la limite totale de 50 m², comptée à la date de la 1^{re} approbation du présent PLU.

9.4. Pour les constructions* annexes* aux habitations, dont les piscines enterrées, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 60 m².

Article 10 : Hauteur des constructions

➤ Prescriptions générales :

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

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

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

10.4. Pour les constructions* liées aux habitations existantes :

- *La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 7,50 m ; mesurée du sol naturel au faîtage, ou jusqu'à 5,80 m ; mesurée du sol naturel à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur* des extensions* projetées doit être moins élevée que celle observée sur le bâtiment* principal existant.*
- *Pour les bâtiments* annexes*, la hauteur* maximale autorisée est limitée à 5,80 m ; mesurée du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur* des bâtiments annexes* projetés doit être moins élevée que celle observée sur le bâtiment* principal existant.*

➤ Prescriptions particulières :

10.5. Les constructions* faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs* et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales. Toutefois, pour les constructions* existantes* à toiture-terrasse ou à toiture de faible pente, il peut être autorisé ou imposé la création d'une toiture assurant leur insertion dans l'ensemble bâti avoisinant.

10.6. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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. 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 l'aspect paysager ainsi que de la configuration des constructions* avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. 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, enduit-ciment, etc.*
- *Tout pastiche d'architecture anarchique ou étrangère à la région est interdit.*

➤ **Prescription particulière :**

11.1.4. 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.

▪ **Matériaux apparents :**

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

▪ **Enduits et bardages :**

11.1.6. 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*).

▪ **Capteurs solaires :**

11.1.7. L'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.1.8. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

▪ **Antennes et paraboles :**

11.1.9. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.

11.1.10. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

▪ **Pompe à chaleur :**

11.1.11. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est à éviter.

11.2. Constructions* liées aux exploitations agricoles :

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Enduits et bardages :**

11.2.1. S'il y a, les couleurs des façades* métalliques se rapprocheront de teintes soutenues : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de



couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

▪ **Les enseignes :**

11.2.2. La conception des enseignes, s'il y a, doit préalablement respecter les proportions ou la trame de la façade*, puis le rythme des ouvertures et la composition générale des façades* sur rue (ouvertures, modénatures*, etc.).

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

11.3. Constructions liées à l'habitation, existantes et neuves :

➤ **Prescriptions générales :**

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

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

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

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Les volumétries :**

11.3.3. La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions* doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur*, les constructions* principales* des constructions* secondaires de type extension* ou annexe*.

11.3.4. Dans le cas d'un projet d'extension*, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs* de faitage. Ces extensions* doivent être accolées ou engagées au bâtiment* principal. Si besoin, elles peuvent être liées par un élément de corps de construction* uniquement couvert.

▪ **Ouvertures et lucarnes :**

11.3.5. Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées sur le territoire communal.

11.3.6. De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (P. ex., pour une baie de 1 de large prévoir un minimum d'environ 1,45 m de haut).

11.3.7. Pour l'éclairage des combles le cas échéant, des lucarnes ou châssis encastrés doivent être proportionnés au reste des ouvertures présentes ou à créer sur le bâtiment*. Pour les châssis encastrés, leurs profilés doivent être de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

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

11.3.8. 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.

11.3.9. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins pourra être exigée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction* existante*.

11.3.10. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés ou sombres sont autorisées, voire imposées.

11.3.11. L'usage du blanc pur est interdit.



11.3.12. Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière* et sont à différencier de celles employées pour les unités foncières voisines, de part et d'autre de la propriété.

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

11.3.13. La couverture doit s'apparenter à l'une des formes dominantes du secteur.

11.3.14. Le matériau employé en couverture sera l'ardoise, ou similaire. La petite tuile plate de pays pourra être utilisée pour les couvertures des bâtiments* existants présentant des témoins en place. Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre pourra être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.

11.3.15. Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.

11.3.16. Les toitures-terrasses sont limitées à 40 % de l'emprise au sol* de tous les bâtiments* existants et à édifier sur l'unité foncière* concernée.

▪ **Enduits et bardages :**

11.3.17. Les enduits doivent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux.

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

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

11.4. Bâtiments antérieurs au XX^e siècle, à structure de terre, de pierre ou de bois :

➤ **Prescriptions générales :**

11.4.1. L'ensemble des articles 11.1. précédents s'applique également aux bâtiments* anciens, antérieurs au XX^e siècle.

11.4.2. Ces bâtiments* sont des éléments du patrimoine communal à conserver dans la mesure du possible et à restaurer : ils justifient la délimitation et l'inscription de l'ensemble de la zone UC, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout travail sur ce bâti doit :

- *Reprendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction*.*
- *Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Façades*, pignons* et murs :**

11.4.3. Les rejointoiements sont à exécuter au mortier de chaux et sable de rivière. Les joints en ciment, les joints creux ou en relief, sont interdits.

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

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



- 11.4.6. Les enduits en ciment restant apparents et les enduits tyroliens (*P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.*) sont interdits.
- 11.4.7. Les bardages bois peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer ou d'améliorer l'aspect de la construction* existante*. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse, ils doivent être composés de lames d'essences locales, de largeurs variées ou irrégulières, et posées verticalement.
- 11.4.8. Les bardages métalliques sont interdits.

▪ **Les couvertures sur comble :**

- 11.4.9. Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré.

▪ **Capteurs solaires et éoliennes de toitures :**

- 11.4.10. L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques, ainsi que des éoliennes de toitures, ou de pignon*, visibles depuis les voies ou emprises publiques est interdite, sur les volumes des constructions* repérées sur le plan du règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- 11.4.11. Lorsqu'elle est autorisée, l'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
- 11.4.12. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

▪ **Pompe à chaleur :**

- 11.4.13. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est interdite sur les constructions* repérées sur le plan du règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

11.5. Clôtures pour tout type de construction* (neuve, existante* et ancienne) :

- 11.5.1. La clôture est à implanter en tout ou parties des limites séparatives (dont l'alignement) de l'unité foncière sur laquelle elle est projetée.
- 11.5.2. La hauteur* maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,00 m.
- 11.5.3. Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents trop courts.
- 11.5.4. S'il y a, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture existante ou projetée. Ils seront en ferronnerie ou en bois peint et pourront comporter des éléments de décors ou d'ornement simples.
- 11.5.5. Hormis les prescriptions générales ci-après, la nature et la hauteur* des clôtures peuvent néanmoins être imposées :
 - Pour des motifs liés à la configuration du terrain.
 - Pour des motifs liés à la configuration des constructions* existantes* ou à édifier sur l'unité foncière*, par souci d'harmonisation.
 - Pour des raisons de sécurités particulières (*P.ex. sécurité routière, etc.*).
- 11.5.6. Les clôtures de type agricole (*P.ex. 3 fils montés sur poteaux bois*) et les haies vives d'essences locales non résineuses, englobant éventuellement un grillage torsadé ou soudé et monté sur poteaux, sont autorisées.
- 11.5.7. Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués sont interdites.



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.
- 12.3. Les plantes les plus communément allergènes sont interdites.

➤ Prescriptions particulières :

- 12.4. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol* maximale autorisée et définie à l'article 9, un minimum de 60 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale, sans traitement résiduel. Ces espaces doivent être plantés à raison de 2 arbres de haute tige par tranche de 150 m².
- 12.5. Les constructions*, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les talus et les plantations existants. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- 12.6. Dans les parties des propriétés riveraines situées à moins de deux mètres du chemin de fer, il est interdit de planter ou de laisser croître des arbres ou haies.

▪ Protections solaires :

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

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.****➤ Prescription générale :**

- 13.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ Prescriptions particulières :

- 13.2. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.



- 13.3. L'autorisation d'aménagement du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 13.4. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Article 14 : Desserte par les réseaux

14.1. Eau potable

➤ **Prescription générale :**

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

14.2. Eaux usées

➤ **Prescriptions générales :**

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

14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 14.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (*P.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





Chapitre IV.2. : zone NPI

Zone naturelle de loisirs

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

La zone NPI est répartie en deux sous-secteurs indicés NPI et NPI1 au plan et pour lesquels des prescriptions réglementaires différentes peuvent s'appliquer.

Une partie des secteurs NPI et NPI1 est concernée par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin de la Vilaine amont (cf. Pièce 4.1. « Règlement graphique » et Pièce 5 — Annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique »).



Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescriptions générales :

- 1.1. **Sur l'ensemble de la zone NPI uniquement**, sont autorisées, les installations, les restaurations, les extensions liées :
 - *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivantes :*
 - *Les équipements sportifs limités à des structures légères de plein air.*
- 1.2. **Dans le sous-secteur NPI1 uniquement**, sont également autorisés, les constructions, les extensions et l'amélioration des constructions liées :
 - *Aux commerces et activités de service suivants :*
 - *La restauration.*
 - *Les hébergements hôteliers et touristiques.*

➤ Prescriptions particulières :

- 1.3. **Dans le sous-secteur NPI1 uniquement**, peuvent être admis, sous réserve de ne pas nuire au caractère de la zone, les changements de destinations liés :
 - *Aux habitations suivantes :*
 - *Les hébergements.*
 - *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :*
 - *Les bureaux.*
 - *Les centres des congrès et d'exposition.*
 - *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivantes :*
 - *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
 - *Les salles d'art et de spectacles.*
- 1.4. Peuvent également être autorisés, sous réserve de ne pas nuire au caractère naturel de la zone NPI, les installations, les restaurations et les extensions liées :
 - *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*
- 1.5. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

➤ Prescriptions générales :

- 2.1. **Sur l'ensemble de la zone NPI**, y compris le sous-secteur NPL1, sont interdites les constructions liées :
 - *Aux exploitations agricoles et forestières.*
 - *Aux habitations.*
 - *Aux commerces et activités de service suivants :*
 - *L'artisanat et le commerce de détail.*
 - *Le commerce de gros.*
 - *Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*
 - *Les cinémas.*
 - *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de ceux visés en prescription particulière.*
 - *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.*



2.2. **Sur la zone NPI uniquement**, sont également interdites les constructions liées :

- *Aux commerces et activités de service suivants :*
 - *La restauration.*
 - *L'hébergement hôtelier et touristique.*

2.3. Sont également interdits :

- *Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du caractère de la zone NPI.*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;*
- *L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes, sauf camping à la ferme et terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.*
- *Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;*
- *Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- *Les centrales photovoltaïques déployées au sol.*
- *Les affouillements* et exhaussement du sol* non visés à l'article R421-23-f° du code de l'urbanisme.*

2.4. **Sur l'ensemble de la zone NPI, dans toutes les propriétés riveraines du chemin de fer uniquement**, l'exécution de terrassements (fouilles, déblais ou remblais) à moins de 3 mètres de l'axe de la voie ferrée exploitée est interdite, sauf dispositions particulières prévues pour la servitude T1 rapportées dans l'annexe 1 de la pièce n° 5, relative aux servitudes d'utilité publique.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

➤ **Prescription générale :**

3.1. Il n'est pas fixé de règle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

➤ **Prescription générale :**

4.1. Il n'est pas défini de règle.

Article 05 : Stationnement

5.1. **Stationnement des véhicules motorisés**

➤ **Prescription générale :**

5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné aux besoins qu'ils desservent.



▪ **Dans le sous-secteur NPI1 uniquement :**

5.1.2. Pour les bâtiments* destinés à la restauration, la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 10 m² de salle de restaurant.

5.1.3. Pour les bâtiments* destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, la réalisation d'une place de stationnement par hébergement.

➤ **Prescription particulière :**

5.1.4. L'application au sol de matériaux imperméables est interdite, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

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

➤ **Prescription générale :**

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

➤ **Prescriptions particulières :**

6.2. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

▪ **Ligne ferroviaire :**

6.3. Sauf prescription portée au plan et à l'exception des murs de clôture, 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.

6.4. Préalablement à tout projet de clôture ou de construction*, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire de la ligne ferroviaire.

6.5. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ferroviaires.

Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ **Prescription générale :**

7.1. Il n'est pas fixé de règle.

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

➤ **Prescription générale :**

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

Article 09 : Emprise au sol

➤ **Prescription générale :**

9.1. La somme totale des constructions* projetées peut atteindre 10 % d'emprise au sol*.

Article 10 : Hauteur des constructions

➤ **Prescription générale :**

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



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. 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 du caractère paysager et naturel de la zone NPI.
- 11.1.3. Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

➤ **Prescription particulière :**

- 11.1.4. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.

11.2. Bâtiments antérieurs au XX^e siècle, à structure de terre, de pierre ou de bois, dans le sous-secteur NPL1 uniquement :➤ **Prescriptions générales :**

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

➤ **Prescriptions particulières :**▪ **Façades*, pignons* et murs :**

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



▪ **Les couvertures sur comble :**

11.2.9. Les surélévations sont interdites.

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

11.2.10. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins pourra être exigée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction* existante*.

11.2.11. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés sont autorisées, voire imposées.

11.2.12. L'usage du blanc pur est interdit.

11.2.13. Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière* et sont à différencier de celles employées pour les unités foncières voisines, de part et d'autre de la propriété.

▪ **Les enseignes :**

11.2.14. La conception des enseignes doit préalablement respecter les proportions ou la trame du parcellaire, puis le rythme des ouvertures et la composition générale des façades* sur rue (ouvertures, modénatures*, etc.).

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

11.2.16. Les enseignes en drapeau de type ferronnerie sont à privilégier.

▪ **Capteurs solaires :**

11.2.17. L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques, ainsi que des éoliennes de toitures, ou de pignon* est interdite sur les volumes des constructions* visibles depuis les voies ou emprises publiques.

11.2.18. Lorsqu'elle est autorisée, l'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.2.19. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

▪ **Antennes et paraboles :**

11.2.20. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.

11.2.21. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

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

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

▪ **Pompe à chaleur :**

11.2.23. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est interdite.



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.
- 12.3. Les plantes les plus communément allergènes sont interdites.
- 12.4. Les replantations d'arbres de haut jet doivent contribuer au maintien de la biodiversité locale.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 12.5. À l'exception des emprises à bâtir et d'éventuelles voiries rendues nécessaires ; qu'elles soient liées ou non aux constructions, l'imperméabilisation des sols est interdite.
- 12.6. Les constructions*, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les talus et les plantations existants.
- 12.7. En dehors des plans de gestion, dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes à hauteur de deux spécimens pour un abattu.
- 12.8. Dans les parties des propriétés riveraines situées à moins de deux mètres du chemin de fer, il est interdit de planter ou de laisser croître des arbres ou haies.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.**➤ **Prescription générale :**

- 13.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ **Prescriptions particulières :**

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



Article 14 : Desserte par les réseaux

14.1. Eau potable

➤ Prescription générale :

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

14.2. Eaux usées

➤ Prescriptions générales :

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

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 (*P.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



Chapitre IV.3. : zone NPa

Zone naturelle

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

Une partie de la zone NPa est concernée par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin de la Vilaine amont (cf. Pièce 4.1. « Règlement graphique » et Pièce 5 – Annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique »).

À l'est de l'agglomération, la zone NPa comprend également des espaces concernés par des périmètres de protection autour du captage d'eau potable du Plessis Beucher dressés par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2005. Les prescriptions générales et particulières associées sont disponibles à l'annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique » de la pièce n° 5 du présent dossier de PLU.



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

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescription générale :

1.1. Sont autorisés, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être situé à plus de 150 m des limites des zones urbanisées « U » et à urbaniser « AU », les constructions*, les restaurations, les extensions et les changements de destinations liés :

- *Aux exploitations agricoles et forestières suivantes :*
 - *Les exploitations forestières.*

➤ Prescriptions particulières :

1.2. Peuvent être admis, sous réserve d'être compatible avec le caractère naturel de la zone NPa et de contribuer à sa mise en valeur, les constructions et installations liées :

- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés des administrations publiques et assimilés.*

1.3. Peuvent également être autorisés, sous réserve de ne pas nuire au caractère naturel de la zone NPa, les installations, les restaurations et les extensions liées :

- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*
 - *Les équipements sportifs limités à des structures légères de plein air.*

1.4. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

➤ Prescriptions générales :

2.1. Sont interdites les constructions liées :

- *Aux exploitations agricoles et forestières suivantes :*
 - *Les exploitations agricoles.*
- *Aux habitations, à l'exception de celles visées aux prescriptions particulières.*
- *Aux commerces et activités de service.*
- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
 - *Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.*

2.2. Sont également interdits :

- *Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du caractère naturelle de la zone NPa.*
- *Les affouillements et les exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;*
- *L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes, sauf camping à la ferme et terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.*
- *Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- *Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;*
- *Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*



- Les centrales photovoltaïques déployées au sol.
 - La création de plans d'eaux.
 - Les affouillements* et exhaussement du sol* non visés à l'article R421-23-f° du code de l'urbanisme.
- 2.3. **Sur l'ensemble de la zone NPa, dans toutes les propriétés riveraines du chemin de fer uniquement**, l'exécution de terrassements (fouilles, déblais ou remblais) à moins de 3 mètres de l'axe de la voie ferrée exploitée est interdite, sauf dispositions particulières prévues pour la servitude T1 rapportées dans l'annexe 1 de la pièce n° 5, relative aux servitudes d'utilité publique.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

- **Prescription générale :**
- 3.1. Il n'est pas fixé de règle.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

- **Prescription générale :**
- 4.1. Il n'est pas défini de règle.

Article 05 : Stationnement

5.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Prescription générale :**
- 5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être proportionné aux besoins qu'ils desservent.
- **Prescription particulière :**
- 5.1.2. L'application au sol de matériau imperméable est interdite, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

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

- **Prescription générale :**
- 6.1. Il n'est pas fixé de règle.
- **Prescriptions particulières :**
- 6.2. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.
 - **Ligne ferroviaire :**
- 6.3. Sauf prescription portée au plan et à l'exception des murs de clôture, 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.
- 6.4. Préalablement à tout projet de clôture ou de construction*, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire de la ligne ferroviaire.
- 6.5. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ferroviaires.



Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ **Prescription générale :**

7.1. Il n'est pas fixé de règle.

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

➤ **Prescription générale :**

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

Article 09 : Emprise au sol

➤ **Prescription générale :**

9.1. Il n'est pas fixé de règle

Article 10 : Hauteur des constructions

➤ **Prescription générale :**

10.1. La hauteur maximale des constructions* est limitée à 5,60 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère, hormis pour les constructions* nécessaires aux exploitations forestières pour lesquelles il n'est pas fixé de règle, sous réserve de s'intégrer à l'environnement paysager.

Article 11 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➤ **Prescriptions générales :**

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

11.2. 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 du caractère paysager et naturel de la zone NPa.

➤ **Prescription particulière :**

11.3. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.

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.

12.3. Les plantes les plus communément allergènes sont interdites.

12.4. Les replantations d'arbres de haut jet doivent contribuer au maintien de la biodiversité locale.



➤ **Prescriptions particulières :**

- 12.5. À l'exception des emprises à bâtir et d'éventuelles voiries rendues nécessaires ; qu'elles soient liées ou non aux constructions, l'imperméabilisation des sols est interdite.
- 12.6. Les constructions*, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les talus et les plantations existants.
- 12.7. En dehors des plans de gestion, dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes à hauteur de deux spécimens pour un abattu.
- 12.8. S'il y a, les abords immédiats de la construction autorisée doivent être abondamment plantés d'arbres de haut jet pour s'intégrer à l'environnement paysager de la zone NPa.
- 12.9. Dans les parties des propriétés riveraines situées à moins de deux mètres du chemin de fer, il est interdit de planter ou de laisser croître des arbres ou haies.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ **Prescription générale :**

- 13.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les 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 des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

➤ **Prescriptions particulières :**

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

Article 14 : Desserte par les réseaux

14.1. Eau potable

➤ **Prescription générale :**

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

14.2. Eaux usées

➤ **Prescriptions générales :**

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



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

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

14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

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

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







Plan Local d'Urbanisme : commune de Châteaubourg

Mairie de Châteaubourg