

Commune de DOLO
Département des Côtes d'Armor

Modification N° 3

PIECE N°6 – EXTRAIT DU REGLEMENT : LA ZONE « UE » ET DE LA ZONE « N » APRES MODIFICATION



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 05/02/2009

Modification n°3 :

Prescrite par délibération du Conseil Municipal le

Enquête publique du

au

inclus

Modification approuvée le

Vu pour être annexé à
en date du

Le Maire

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones UE et au secteur UEc

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

-Dans la zone UE :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités sportives, culturelles, de loisirs et scolaires.
- ✓ Les constructions à usage agricole,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

-Dans le secteur UEc :

- ✓ Les constructions, équipements, installations nouvelles et extensions de constructions de toute nature, non liées et non nécessaires aux services publics, aux activités culturelles et de loisirs, ~~ou~~ aux activités existantes **ou aux activités accompagnant les loisirs.**
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

-Dans la zone UE :

- ✓ Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des diverses constructions autorisées.

-Dans le secteur UEc et la zone UE :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**1- Accès***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera le moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute interconnexion entre une source privée et le réseau public d'adduction d'eau potable est interdite (article 6 du règlement sanitaire départemental). Les réseaux doivent être physiquement disjoints par la mise en place d'un dispositif de disconnexion.

2°/ - Assainissementa) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées et infiltrées prioritairement sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés (les eaux récupérées ne seront utilisées que pour l'arrosage, le lavage de véhicules). Les excédents non infiltrés seront rejetés au réseau public d'eaux pluviales, aux fossés s'ils existent évidemment.

En l'absence de fossé ou réseau collecteur, la totalité des eaux sera gérée sur le terrain d'assise du projet.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc....

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à 3 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur* maximale des constructions:

-Dans la zone UE :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures ou 6 m à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.
- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage ou 4 m à l'acrotère.
- Pour les constructions à usage de loisirs, culturel, sportif et scolaire la hauteur n'est pas règlementée.

-Dans le secteur UEc :

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

-Dans la zone UE :

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les bâtiments supports d'activités sportives, de loisirs, culturelles et scolaires peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site

Couvertures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire. Elles ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures en plaques béton, plaques bois ou composées de matériaux de fortune sont interdites.

-Dans le secteur UEc :

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Le secteur Nh couvre des zones d'habitat diffus, de petits lieux dits, de villages, constitués de logements ou d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitation. Elle intègre parfois des sites agricoles successibles de muter.

Le secteur Np couvre les zones naturelles de protection stricte englobant les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, mais également les zones humides.

Le secteur NY couvre une activité éparse pour laquelle est envisagée une évolution.

Le secteur Npl couvre des zones naturelles préservées au sein desquelles sont admis les aménagements, équipements, constructions et installations légers liés aux activités de loisirs et touristiques.

Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones N et aux secteurs Np, *Npl*, NY, Nh

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

➤ ***dans les secteurs identifiés Np, *Npl*, Nh et NY***

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

Rappel dans les zones humides (situées en zones Np) : toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone est strictement interdit, notamment, les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages....

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

➤ ***dans les secteurs identifiés Np, *Npl*, NY, Nh :***

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées et talus en application de l'article L.123.1.7^{ème} alinéas du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) ou toute intervention sur ces derniers est soumise à autorisation préalable de la commune,
- ✓ En secteur Np, les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la restauration, ou la création de zones humides,
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

➤ ***dans les secteurs identifiés Nh :***

- ✓ Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que la destination nouvelle soit l'habitation ou une activité non nuisante à l'égard de l'environnement.
 - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.
 - que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale (structure pierres, terre),
 - d'être situé à plus de 100 m de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole,
- ✓ Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à l'environnement, d'être limitée à une seule à comptée de la date d'approbation du présent PLU, de ne pas aboutir à la création d'un nouveau logement,
- qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes,
- de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol plus 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux.

- Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur le terrain d'emprise de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité et sous réserve de ne pas excéder les 50 m² d'emprise au sol exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée

➤ ***dans les secteurs identifiés NY :***

- ✓ Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve :
 - de ne pas excéder 40 % de l'emprise au sol de la construction existante à vocation économique avant travaux.

➤ ***dans les secteurs identifiés Npl :***

- ✓ Les constructions, installations, équipements et aménagements légers liés et nécessaires aux activités de loisirs ou touristiques, sous réserve du respect du cadre environnant.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera le moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

1°/ - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute interconnexion entre une source privée et le réseau public d'adduction d'eau potable est interdite (article 6 du règlement sanitaire départemental). Les réseaux doivent être physiquement disjoints par la mise en place d'un dispositif de disconnexion.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées et infiltrées prioritairement sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés (les eaux récupérées ne seront utilisées que pour l'arrosage, le lavage de véhicules). Les excédents non infiltrés seront rejetés au réseau public d'eaux pluviales, aux fossés s'ils existent évidemment.

En l'absence de fossé ou réseau collecteur, la totalité des eaux sera gérée sur le terrain d'assise du projet.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc....

3°/ -Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf stipulations différentes figurant aux documents graphiques :

- Les constructions doivent être édifiées :
 - à 100 m minimum en retrait de l'axe de la RN12,
 - à 35 m minimum en retrait de l'axe de la D 712,
 - à 15 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales,
 - à 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

➤ ***dans les secteurs identifiés Nh :***

- ✓ L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'activité et d'habitation ne pourra excéder 20 m² plus 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux.

- ✓ L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 50 m² exception faite des piscines pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.

➤ ***dans les secteurs identifiés NY:***

- ✓ L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'activité ne pourra excéder 40 % de l'emprise au sol de la construction existante avant travaux.

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

- La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 4,5 m au faîtage ou 4 m à l'acrotère.

➤ ***dans les secteurs identifiés Npl :***

- Non règlementé

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site

Couvertures des constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Clôtures

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire. Elles ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures en plaques béton, plaques bois ou composées de matériaux de fortune sont interdites.

Sur voies publiques :

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,5 m.

En limites séparatives :

- Un sous bassement en plaque béton n'excédant pas les 0,5 m est autorisé. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,5 m.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront imposées).

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales sont imposées)

Espaces boisés classés :

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé