

## **CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.**

Elle comprend le secteur **Ua** du centre bourg.

Ce secteur est partiellement compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du 29 septembre 1997 du Préfet de Région Bretagne.

Les demandes d'autorisation et occupations des sols sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les prescriptions de la ZPPAUP se superposent avec les règles du règlement écrit du PLU.

#### **Article Ua.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort").
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;

#### **Article Ua.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou

d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

### **Article Ua.3 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques et paysagères des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

#### **2. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article Ua.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **2. Électricité, gaz, télécommunications**

Les branchements aux réseaux des constructions et installations devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **3. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le schéma d'assainissement collectif et non collectif.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les possibilités d'infiltration des eaux à la parcelle sont systématiquement privilégiées au maximum de sa capacité, avant le rejet dans le réseau collecteur dans le respect des débits de fuite du Schéma directeur des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage doit être prioritairement réalisé avant tout rejet dans le réseau collecteur.

## **Article Ua.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

**Article Ua.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

**Article Ua.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives ; à condition que soit assurée la continuité du bâti en bordure de voie.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

**Article Ua.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**Article Ua.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions

**Article Ua.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- 7 mètres au sommet.
- 11 mètres au faîtage.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### **Article Ua.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. Concernant les talus et les haies, se reporter à la règle prévue à l'article 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs inclus dans le périmètre de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les règles édictées dans le cahier des prescriptions et de recommandations (Chapitre 3) devront être respectées.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

Tout projet de rénovation ou de construction d'habitation pourra utilement s'appuyer sur les principes architecturaux énoncés dans l'annexe N°2 du présent règlement.

#### **Clôtures :**

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir (voir annexe n° 3),
- b) grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- c) murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grille,
- d) clôtures bois et combinaison des différents éléments précités d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierres apparentes pourra atteindre 2 m.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

### **Article Ua.12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et privilégiées pour leur réalisation des matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées ou enherbées, graviers...) afin de favoriser la perméabilité des sols.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

### **Article Ua.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R.442-2-a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les surfaces libres de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

#### **~~Article Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

#### **Article Ua 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'optimisation énergétique du bâtiment.

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour l'arrosage des espaces verts, voire l'alimentation des sanitaires est privilégiée.

#### **Article Ua 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.