

## **CHAPITRE I – REGLEMENT 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 en ordre continu. Cela concerne l'urbanisation traditionnelle du centre bourg de la commune.**

### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances 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,
- 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.
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception des ouvrages destinés à la gestion des réseaux ou de la sécurité incendie.

### **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.
- Toute opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 20% de logements sociaux (arrondis au logement inférieur).

### **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **1 - Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- La dimension des voies ne peut être inférieure à 3,50m de large.

## **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 fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : R34 et RD139, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau**

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée. De même, tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'alimentation en eau potable.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

### **Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public futur, la construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. L'emprise au sol des constructions devra permettre la mise en place d'un assainissement autonome adapté.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

#### Eaux pluviales :

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle, prioritairement par rétention et infiltration (en fonction de la capacité du sol à infiltrer, étude à charge du pétitionnaire), ou, à défaut, par rétention et régulation du rejet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Ces dispositions sont détaillées et parfois renforcées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales (comprenant le plan de zonage et la notice de zonage) et le règlement de service de CAP Atlantique.

Le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, espace vert..),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système,

En cas d'infiltration, les données suivantes devront être fournies en complément :

- la perméabilité du sol,
- la surface d'infiltration.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, inclus ou non dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), l'aménageur devra définir si les eaux pluviales sont gérées globalement à l'échelle de l'opération ou s'il souhaite mettre en œuvre une gestion à la parcelle. Quelle que soit la solution retenue, l'aménageur devra respecter, en cas de rejet, le débit de restitution au réseau calculé pour l'ensemble de l'opération.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le pétitionnaire réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain.

Les éventuels ouvrages internes aux zones à urbaniser seront réalisés à la charge de l'aménageur.

Le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

L'emprise au sol des constructions devra permettre de s'assurer d'un espace suffisant pour la mise en place d'un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales ou la mise en place d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales.

### Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palette de retournement, etc.), les opérations d'aménagement d'ensemble devront aménager sur le terrain d'assiette du projet un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature des déchets (application des dispositions du règlement de collecte, annexe 6 du présent règlement).

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 (annexe, clôture, etc.) et respecte la typologie urbaine existante.

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

Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas en cas de construction dite « en deuxième ligne ou de second rang ». Concernant l'implantation, il sera fait application des dispositions de l'article 7.

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

## **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.

Une implantation différente, notamment dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou d'unité d'aspect.

Les extensions des constructions existantes réalisées sur l'arrière peuvent ne jouxter qu'une limite séparative. Dans le cas où la construction existante n'est pas implantée en limite séparative, l'extension pourra être implantée en retrait, dans le prolongement de l'existant.

L'implantation des constructions se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle 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**

---

Sans objet

### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Ua	6m	7m	10m

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 et équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3m.

### **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

---

#### **Aspect des constructions:**

##### *Généralités*

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Seules les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

### Les toitures

Le matériau de couverture sera en ardoise ou d'aspect ardoise, en zinc, en bac acier de teinte sombre ou en chaume. Les dispositifs pour capter l'énergie solaire ainsi que les toitures-terrasses sont autorisés.

Le nombre de type de toiture (deux pentes, monopente, etc.) par construction (annexes comprises) est limité à deux.

Les châssis de toit devront être encastrés.

### Les façades et pignons

Les façades et pignons seront constituées de moellons de granit apparent ou matériau d'aspect similaire, de maçonnerie enduite, de murs peints, de bois ou de zinc de couleur sombre ou pré-patiné.

### Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Lorsque la clôture répond à l'exception de l'article 6 et qu'elle constitue le prolongement d'un alignement de constructions ou de la construction elle-même, la hauteur de la clôture peut atteindre 2.00m sous réserve qu'elle soit constituée d'un mur de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de clôture.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- La brande
- Les claustras bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les lisses non ajourées
- Les grillages non doublés de végétation.

## **ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Le non-respect de ces conditions pourra entraîner un refus de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. L'annexe n°3 répertorie les espèces dites invasives qu'il est recommandé de ne pas utiliser pour les espaces végétalisés et les haies végétales constituant les clôtures.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 8 places.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

**ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet

**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.