

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre ancien de SAINTE-ANNE-D'AURAY.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Paragraphe Ub 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

- Habitation.
- Commerce et activités de services.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Est autorisée la sous-destination suivante

- Bureau.

Paragraphe Ub 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ub 1.
- 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.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs 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 »).
- L'édification d'annexes (abris de jardin, garages, piscines...) avant la réalisation de la construction principale.

Sont autorisés sous conditions

- 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.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Paragraphe Ub 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

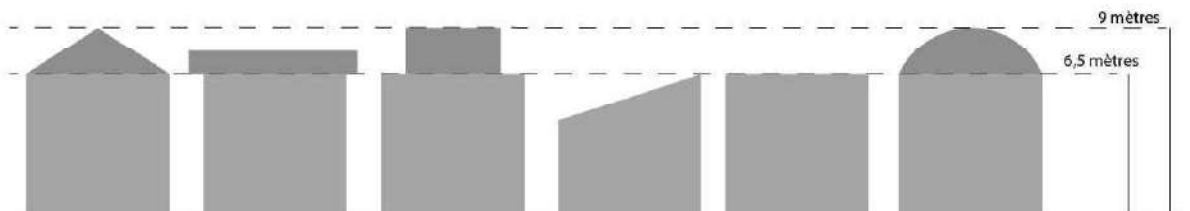
- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de nouveaux programmes, comportant au moins 10 logements, au moins 20% de ces logements devront être des logements sociaux (chapitre 12.E des dispositions générales).

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe Ub 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égoût.
9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



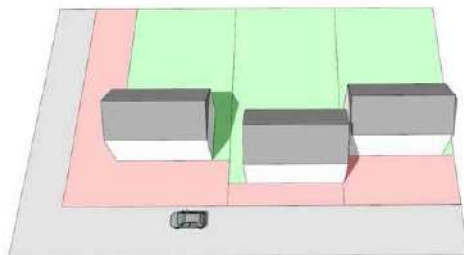
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égoût.
5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- Les annexes, non liées au stationnement des véhicules, ne seront en aucun cas implantées entre la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques et la construction principale.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- Un recul supérieur à 5 mètres pourra être autorisé dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Paragraphe Ub 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

- 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.

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :

soit d'une haie vive variée.

soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).



Autorisé



Non autorisé

soit d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m.



Autorisé



Non autorisé

soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.



Autorisé



Non autorisé

soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.

Les clôtures en limite séparative s'harmoniseront avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Paragraphe Ub 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
est soumise à déclaration préalable,
un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Paragraphe Ub 7 - Stationnement

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation avec un minimum de :

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'1 seul logement, sont exigées 2 places de stationnement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.
- Pour toute création de nouveau **logement** par changement de destination ou division d'une construction existante, est exigée 1 place de stationnement.
- Pour toute construction nouvelle à usage de **bureau** est exigée 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage **d'artisanat** est exigée 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage de **commerce** de détail est exigé :

Commerce de :	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
moins de 150 m ² de surface de vente	pas de minimum
de 150 à 300 m ² de surface de vente	minimum 3 places pour 100 m ² de surface de vente

plus de 300 m ² de surface de vente	maximum en emprise au sol équivalent à la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 3 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée
--	--

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe Ub 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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.

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.
- 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.

Paragraphe Ub 9 - Desserte par les réseaux

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.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

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.

b) Eaux pluviales

- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.