

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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 couvre le centre ancien de SAINTE-ANNE-D'AURAY.

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

#### Paragraphe Ua 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 Ua 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 Ua 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 »).

**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.

### Paragraphe Ua 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

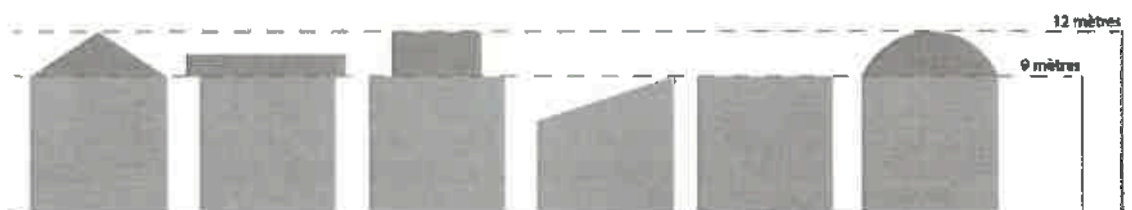
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement est interdit.
- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, 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 Ua 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteurs maximales autorisées

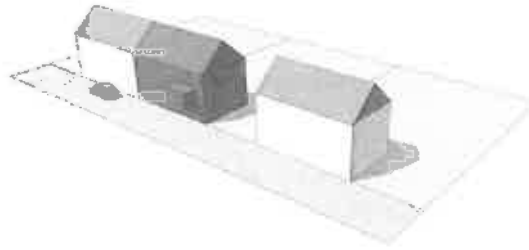
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



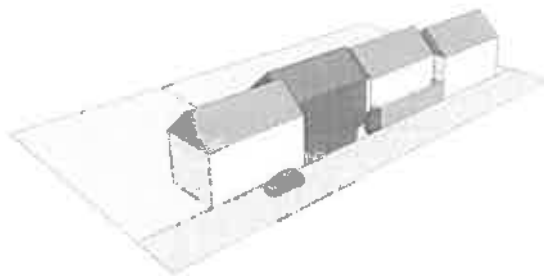
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles 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

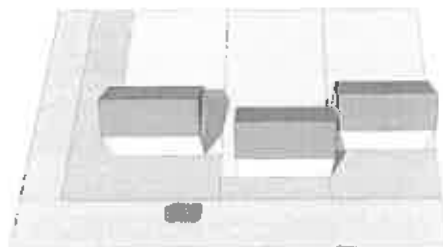
- Les constructions (hors saillies traditionnelles et éléments architecturaux) doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.



- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'éléments de type mur, porche, portail..., et respecte la typologie urbaine existante.



- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- 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 sur une, au moins, des limites séparatives.  
Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants.
- En cas de recul, celui-ci doit être d'au moins 1,90 mètre.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

#### **Paragraphe Ua 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*

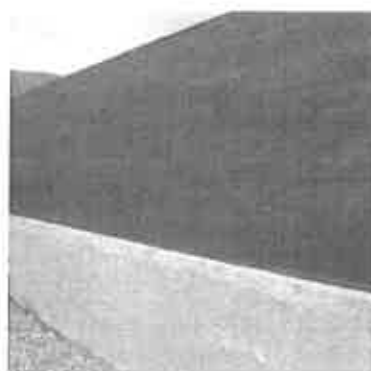


*Non autorisé*

- 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.

#### **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 Ua 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties 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 Ua 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 est exigée 1 place de stationnement par logement.
- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour toute construction nouvelle à usage de **bureau** est exigée 1 place de stationnement par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage **d'artisanat** est exigée 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de vente	pas de minimum
de 150 à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	minimum 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
plus de 300 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Ua 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 Ua 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.

### **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 unité) 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 oeuvre 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 (pulsard, 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.

## 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