

Chapitre I. Règles applicables au secteur Ua

Le **secteur Ua** correspond au centre ancien, densément bâti, secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ;

Rappels :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble des secteurs.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur de la caravane.
- Le changement de destination en rez-de-chaussée des vitrines commerciales vers de l'habitat et garage dans les rues suivantes :
 - Rue du Général Dubreton (de la rue Jean Noël Gougeon à la rue Charles de Gaulle)
 - Rue des Patarins (de la Place de l'Hôtel de Ville à la rue des Forges)
 - Rue de la Gare (de l'avenue Rioust des Villes Audrains à la Place la Mennais)
 - Rue du val (de la rue de la Gare à la Place Sénéchal Perret)
 - Place la Mennais
 - Rue Charles de Gaulle
 - Rue des Forges (jusqu'à la rue Porte d'en Haut)
 - Rue des Doves
 - Rue des Francs Bourgeois
 - Rue Beaumanoir
 - Place Saint Armel
 - Rue du 12 juin 1944
 - Place de l'Union
 - Galerie du Trait d'Union
 - Rue de l'Eglise

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- L'extension ou la transformation d'activités sources de nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.
- L'extension du bâti par rehausse du bâti existant sous réserve de respecter les règles de hauteur définies pour la zone ou de ne pas dépasser les hauteurs maximales du bâti existant le plus haut auquel s'adosse la construction.
- Le maintien et la transformation des constructions ou installations, en rez-de-chaussée, uniquement à usage d'activités commerciales ou artisanales, dans les linéaires commerciaux et artisanaux protégés identifiés en annexe 2 du présent règlement et dans les rues suivantes :
 - rue Beaumanoir
 - rue des Herses
 - rue des Doves
 - rue des Francs Bourgeois
 - rue Jagotière
 - rue St Armel
 - place St Armel
 - place du tribunal
 - place de l'Union
 - rue du 12 juin 1944

Article Ua 3 - Voiries et accès

Accès

Pour être constructible, un 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 par l'application de l'article 682 du code civil.

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

A l'exception des projets d'habitat individuel, aucun accès ne sera autorisé à moins de 50 m de l'axe de la voie d'un giratoire.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Article Ua 4 - 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 toutes les agglomérations ou parties d'agglomérations possédant un réseau de distribution publique d'eau potable, toutes les voies publiques ou privées doivent, dans tous les cas où cette mesure est techniquement réalisable, comporter au moins une conduite de distribution. Tout immeuble desservi par l'une ou l'autre de ces voies, qu'il soit directement riverain ou en enclave, doit être relié à cette conduite par un branchement. Ce branchement est suivi d'un réseau de canalisations intérieures qui met l'eau de la distribution publique, et sans traitement complémentaire, à la disposition de tous les habitants de l'immeuble, à tous les étages et à toute heure du jour et de la nuit.

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

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.

Autres réseaux

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux et les branchements devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Un récolement doit être effectué à l'issue des travaux

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à la limite de l'emprise des voies ou en retrait d'un minimum de 2,00 mètres. En cas de retrait, la continuité architecturale sera restituée par un mur ou un muret pouvant être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie. La hauteur maximale autorisée des murs et/ou murets est de 1 mètre et celle de l'ensemble de la clôture (comprenant une haie, une grille,...) est de 2 mètres. Les murs et/ou murets seront soit d'aspect pierre ou enduit.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement autre, l'implantation des constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le retrait ne pourra cependant pas être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie.
- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle générale fixée au premier point de ce paragraphe (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction s'implantera en retrait d'au moins 8 mètres à compter de l'alignement de la voie.
- les extensions ou annexes des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.
- En cas d'isolation par l'extérieur autorisée, les dispositifs d'isolation et sont autorisés en emprise sur le domaine public.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions s'implanteront en limite séparative ou en retrait de celle-ci, soit à 2 mètres minimum. Pour les constructions existantes, la réduction de la limite d'emprise sera autorisée pour la réalisation de dispositif d'isolation par l'extérieur.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle précédente, l'implantation d'une construction nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement, lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9,60 mètres à l'égout de toiture (R + 2 + combles)
- Ou à 11 mètres à l'acrotère (R + 3)

La hauteur maximale est fixée à 14m.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture ou en cas de reconstruction après sinistre.

La hauteur maximale autorisée des annexes détachées est de 4 mètres.

Pour les constructions de nouveaux logements à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction projetée (avant terrassements).

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.

Clôtures

Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourés ou en parpaings apparents, d'une cote supérieure à 0.50 m au-dessus du sol d'implantation sont interdites.

Les clôtures à l'alignement des voies et des emprises publiques assurant la continuité architecturale seront constituées par un mur ou un muret. Les murs ou murets seront soit en pierres soit en enduit et peuvent être surmontés d'une grille traitée sur un rythme vertical. Cette clôture peut également être doublée d'une haie. La hauteur maximale autorisée des murs et/ou murets est de 1 mètre et celle de l'ensemble de la clôture (comprenant une haie, une grille,...) est de 2 mètres.

Article Ua 12 – Réalisation 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.

Le changement de destination vers du logement ne génère pas de nombre minimal de places de stationnement.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Dans les opérations complexes ou dans le cadre d'un projet global les aires de stationnement pourront être mutualisées.

Les places de stationnement imposées sont définies en annexe 1 du présent règlement

Article Ua 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et 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 plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.