

Zone Uj

Zone urbaine « jardin » de centre de bourgs

Caractère de la zone

Zone urbaine des centres de bourgs de la Bretagne, Bois de Nèfles, Saint-François, la Montagne, d'aspect verdoyant, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples ; zone de densité modérée.

L'habitation domine, sous des formes variées et juxtaposées : maisons individuelles, petits collectifs ; la construction en ordre discontinu prévaut.

Les constructions sont variées par leur destination : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

Leur rôle de centralité des bourgs et de pôle de services doit être renforcé par une relative densification et la recherche d'une forme urbaine plus concentrée.

Article Uj.1.Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les exploitations de carrières ;
- les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets ;

Article Uj.2.Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :
 - Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.
 - Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.
 - Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m².
 - Stockage de gaz liquéfié :
 - Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.
 - Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).
 - Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.

- Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 KW
 - Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,
 - Réservoirs AEP
 - Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.
 - Torréfaction de café de 50 kg par jour.
 - Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)
 - Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.
 - Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.
 - Les installations industrielles ou artisanales non classées.
 - Les infrastructures à destination de stationnement.
-
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations et utilisations des sols admises la zone et sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
 - les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
 - les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.
 - Sont autorisées la réalisation de serres nécessaires à une activité de production alimentaire.

Article Uj.3 . Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe IX. Dessertes et accès ».

Article Uj.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe X. Assainissement ».

Ordures ménagères :

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XI. Ordures ménagères ».

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau public d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert ce service. Les raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain.

Les réseaux publics ou privés, d'électricité ou de télécommunications seront enterrés.

Article Uj.5 . Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en cas d'impossibilité du raccordement de la parcelle à un système d'assainissement collectif, la surface des terrains devra être suffisante à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la législation en vigueur.

Article Uj.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

1. Règle de prospect (applicable sur l'ensemble de la zone Uj)

Les constructions devront respecter un prospect $L \geq H$, pris par rapport à l'axe de la voie.

2. Règle générale d'alignement (applicable en l'absence de règle spécifique au § 3) :

Les constructions principales seront implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

En bordure des voies d'une emprise inférieure à 3,50 m, les constructions seront implantées à 3 m minimum de l'alignement.

Les constructions annexes à la construction principale à destination de stationnement pourront s'implanter à l'alignement.

3. Nonobstant la règle générale d'alignement du § 2. dans le cas d'indications graphiques :

Les constructions s'implanteront selon les indications graphiques mentionnées au plan conformément aux « Dispositions Générales, paragraphe XIII. Indications Graphiques ».

Article Uj.7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une longueur maximale de 18 mètres par limite.

Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives

Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance L (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude h entre ces deux points, avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \leq h/2$$

Article Uj.8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance **L** supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4m :

$$4m \leq L \geq H+h / 2 \text{ avec}$$

- **H** : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut,
- **h** : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit.

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords.

Article Uj.9 . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour toute unité foncière située sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol sera calculée selon la superficie de chaque zone du PLU concernée

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m² et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Article Uj.10 . Hauteur maximale des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux «Dispositions Générales - paragraphe XV. Prospects. Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur des constructions n'excèdera pas :

- 13 m pour la hauteur maximale **H**
- 10 m pour la hauteur d'égout **h^e**
- 10m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse.

La hauteur maximale **H** des constructions annexes implantées à l'alignement n'excèdera pas 4m.

Sur le secteur de Montgaillard (pour les zones Ui qui sont devenues Uj dans le cadre de la révision du PLU) :

La hauteur des constructions pourra atteindre :

- 13 m pour la hauteur maximale **H**
- 11,80 pour la hauteur d'égout **h^e**
- 11,80 m pour la hauteur maximale **H** des parties de constructions couvertes par une toiture-terrasse

Dans le cas où ces hauteurs seront atteintes, les constructions ne devront pas dépasser le R+3, et les combles ne pourront pas être aménagés.

Article Ui.11 . Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

Les constructions seront conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Cette harmonie des nouvelles constructions, des reconstructions ou des réhabilitations, sera recherchée dans le respect des architectures et des volumes environnants.

Volumétrie

Les chiens-assis, lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture

Le zinc, la tôle plane, la tôle ondulée peinte, le bardeau de bois, sont les aspects de matériaux préconisés.

Couleurs

Les tôles ondulées devront être peintes. Le choix se fera dans une palette de couleurs sombres afin d'une meilleure intégration dans l'environnement végétal.

▪ Aspect des façades :

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter.

▪ Aspect des clôtures :

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

▪ Intégration paysagère des espaces libres

Les espaces libres devront participer à l'intégration du projet dans le site.

Article Ui.12 Aires de stationnement

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Article Uj.13 . Espaces libres, aires de jeux et/ou de loisirs, plantations**▪ Espaces libres et obligations de planter**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront respecter le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Pour les opérations d'habitat collectif, à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus), un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ Perméabilité

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 35 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes. Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m² et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le taux de perméabilité n'est pas réglementé.