

ZONE UA

Extrait du rapport de présentation (pas de valeur réglementaire)

La zone UA correspond aux deux centres bourgs traditionnels qui témoignent d'une certaine densité urbaine et d'une concentration importante de bâtiments anciens. Le bâti est proche de la voie, structurant l'espace public.

La zone englobe un certain nombre de bâtis anciens d'intérêt patrimonial et vise à leur préservation : maisons de bourg essentiellement, maisons de commerçants , équipements publics ou collectifs (mairie, église...).

Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant.

La zone UA comprend les secteurs suivants :

- Le secteur UAa correspond au centre ancien de Pordic, il est composé d'un tissu urbain dense et continu ;
- Le secteur UAb, correspond à la périphérie du centre ancien de Pordic, le tissu urbain est diversifié (anciennes longères, lotissements pavillonnaires, quelques immeubles collectifs).
- Le secteur UAc correspond au centre ancien de Tréméloir, il est composé d'un tissu urbain ancien incorporant quelques constructions récentes ;

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions

De manière générale, la zone UA admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

1.1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Les constructions à usage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les Parcs Résidentiel de Loisirs ;
- Le stationnement collectif ou isolé des caravanes, et l'implantation d'habitation légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les chenils et élevages de toute nature ;
- Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non ;
- Les dépôts et stockages extérieurs liés à une entreprise ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1.1.1 ;

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

~~Mixité fonctionnelle : Dans les zones UAa et UAe, afin de préserver et de développer les commerces de proximité, les transformations en logement des locaux situés en rez-de-chaussée à usage de commerce et de services sont interdites. Cette interdiction est levée après une durée de vacance avérée de 3 ans.~~

Afin de préserver et de développer les commerces de proximité et les services, les changements de destination des locaux à usage de commerce et de services pour ceux dont la vitrine est comprise dans le linéaire matérialisé sur le plan de zonage sont interdits. L'interdiction du changement de destination concerne les implantations existantes et à venir situées dans les périmètres définis.

Au sein de la catégorie « commerces et activités de service », les changements de sous destination des locaux dont la vitrine est comprise dans le linéaire matérialisé sur le plan de zonage sont admises uniquement dans les cas suivants :

- Artisanat et commerce de détails : changement de sous-destination autorisé exclusivement en « restauration » et « hôtels »
- Restauration : changement de sous-destination autorisé exclusivement en « artisanat et commerce de détails » et « hôtels »
- Hôtels : changement de sous-destination autorisé exclusivement en « artisanat et commerce de détail » et « restauration »

Mixité sociale : Toute opération groupée de **8 logements ou plus** à usage d'habitation, en résidences principale ou secondaires, devra comprendre **au minimum 30 % de logements locatifs aidés** (PLAI, PLUS, PLS et PSLA).

Les modalités de calcul sont définies dans l'article 7 des dispositions générales du règlement.

SECTION - 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A – Règle générale :

- En zone UAa :

A défaut d'indications graphiques, l'implantation des constructions se fera à **l'alignement**.

Toutefois, dans le cas où les immeubles contigus sont construits en retrait de l'alignement, la construction pourra s'implanter en prolongement d'un des immeubles voisins afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- En zone UAb :

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront **selon l'alignement dominant** défini par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En absence d'alignement dominant, le volume principal des constructions s'implantera avec un **retrait compris entre 5 et 10 m** par rapport à la voie.

Les volumes secondaires (extensions, annexes) doivent seulement respecter un recul minimum de **3 m** à partir de la voie. L'implantation de carports est libre.

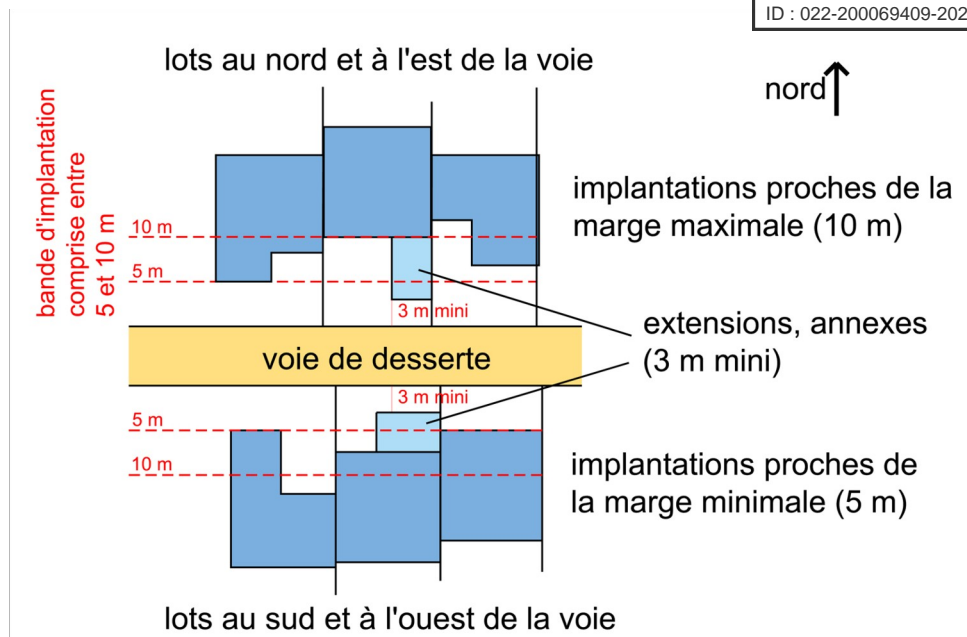


Schéma illustratif

- En zone UAc :

A défaut d'indications graphiques, l'implantation des constructions **se fera à l'alignement, ou selon l'alignement dominant** défini par les constructions avoisinantes.

B – Dispositions alternatives :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), l'implantation des constructions ou d'une partie des constructions pourra être admise en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du chapitre A. s'appliquent (cf. schéma explicatif en annexe).
- 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 fixée au chapitre A. (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), l'implantation de la construction sera seulement appréciée par rapport aux règles traitant des limites séparatives.
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans le prolongement des constructions existantes.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A peuvent être autorisées ou imposées **dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la **limite d'une épaisseur de 0,25 mètres**, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

A - Règle générale :

Les **constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m,

B - Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- **Les constructions des équipements d'intérêt collectif et des services publics.** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

- Des implantations différentes de celles définies au chapitre A. peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres.

2.1.3 Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain.

2.1.4 Hauteur des constructions

A. Règle générale concernant la hauteur maximale :

La différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol pris à son aplomb ne peut excéder **9 m** (voir croquis en annexe).

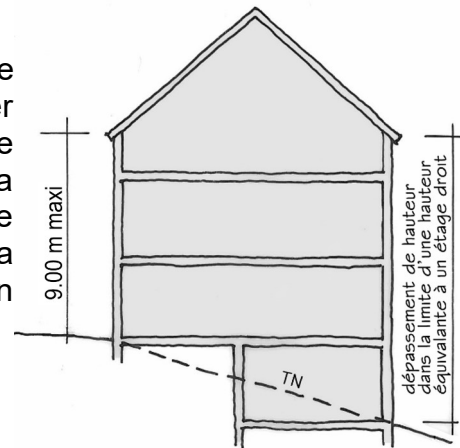
La hauteur au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **14 m**

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable, ...).

Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre la réalisation de commerces en rez-de-chaussée.

B - Cas particuliers :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.



Isolation thermique des constructions existantes : Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

Annexes : La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

Exceptions :

Les dispositions du chapitre A ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Pour les bâtiments à usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 - Principes généraux :

Rappel (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-ville.

2.2.2 – Volumétrie, matériaux apparents et couleurs :

- Toitures :

- Pour les logements individuels :

La toiture du **volume principal** sera à deux pans symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 40° et 50°). Elle devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue.

La forme de la toiture des **volumes secondaires (annexes, extensions)** sera dépendante de sa visibilité depuis l'espace public :

- pour les volumes secondaires visibles depuis l'espace public, la toiture sera à deux pans symétriques ou monopente avec une pente comprise entre 40° et 50°, hormis pour les vérandas d'une surface de 20 m² maximum. La toiture des volumes secondaires devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Le zinc gris anthracite est toléré

- pour les volumes secondaires non visibles depuis l'espace public, la forme, la pente de la toiture et la nature des matériaux sont laissés libres. L'emprise au sol cumulée de ces volumes secondaires bénéficiant de cette dérogation est toutefois limitée à 50% de l'emprise au sol totale des constructions sur la parcelle.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

- Pour les logements collectifs:

La toiture sera à deux ou quatre pans symétriques, avec la possibilité de réaliser des pentes asymétriques en cas de contraintes techniques justifiées.

La toiture des volumes principaux et secondaires devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Le zinc gris anthracite est toléré.

Pour les volumes secondaires non visibles depuis l'espace public, la forme, la pente de la toiture et la nature des matériaux sont laissés libres. L'emprise au sol cumulée de ces volumes secondaires bénéficiant de cette dérogation est toutefois limitée à 50% de l'emprise au sol totale des constructions sur la parcelle.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

- Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

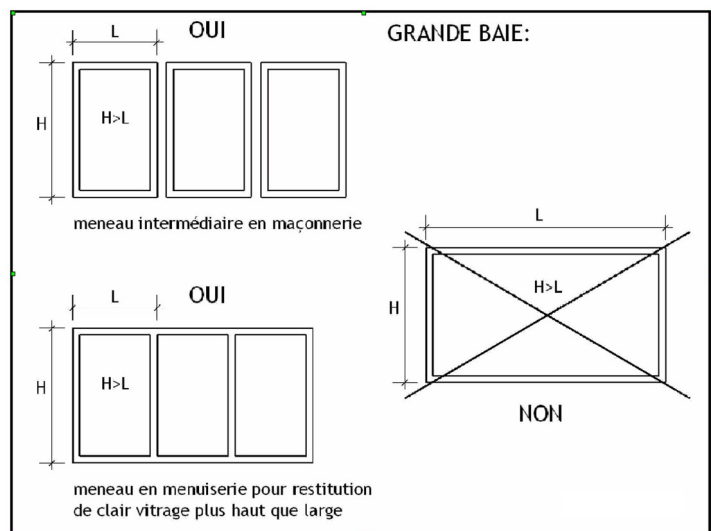
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton en harmonie avec les constructions voisines.

La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres.

- Ouvertures visibles depuis l'espace public (en zone UAa, UAc):

Chassis de toiture : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures. Leur proportion sera nettement verticale ($H > l$) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils sont situés.

Fenêtres : Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis ci-contre). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces ni aux bow-windows.



Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.

- Restauration de constructions anciennes : Pour tout le bâti antérieur au XXème siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

2.2.3 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

- Clôtures sur voies et emprises publiques :

- En zones UAa et UAc :

Les clôtures, lorsque les bâtiments ne sont pas à l'alignement, participent à la cohérence du paysage urbain et en assurent la continuité. Elles seront principalement constituées de murs maçonnés (en moellons apparent avec joints ou maçonnerie enduite) finis par un couronnement avec goutte d'eau d'une hauteur maximale de 1,80 m. Les opérations d'ensemble peuvent déroger à ces principes (possibilité de grillage rigide doublé d'une haie).

- En zone UAb :

Les clôtures seront constituées soit par :

- Mur bahut enduit ou mur de moellons apparents d'une hauteur 1,00 m (avec un minimum de 80 cm), plus éventuellement un dispositif à claire voie , le tout n'excédant pas 1,50 m maximum.
- Grillage rigide éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur de 1,50 m maximum.

- Clôtures en limites séparatives:

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton (à l'exception d'une plaque de béton de 0,50 m de hauteur en soubassement pour soutien du grillage en limite séparative), en briques d'aggloméré de ciment non enduit, les matériaux de fortune, les haies en bordure de rue constituées d'alignement continu de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...)

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierres de pays apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

2.2.4 - Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

2.2.5 - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

2.2.6 - Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront soit intégrés dans les toitures soit en surimposition parallèle à la toiture. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

L'implantation d'éolienne, quelque soit sa taille, est interdite.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Haies, boisements, arbres isolés à préserver, zones humides

- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

- Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

- Plantations :

La conservation des plantations, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments, notamment aux abords des lotissements.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite. A cette liste s'ajoutent les espèces de bambous (*Phyllostachys* sp) à fort développement.

- Zones humides :

Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

2.3.2 Traitement des espaces libres / plantations nouvelles

Article non réglementé.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

1 - Pour les logements collectifs :

Une place de stationnement **par logement** plus **une** place de stationnement supplémentaire **par tranche de 150 m²** de surface de planchers globale. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

2 - Pour les logements individuels :

En zone UAa et UAc : **Une** place de stationnement **par logement**.

En zone UAb : **Deux** places de stationnement **par logement**.

3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement par **tranche de 25 m² de surface de plancher de l'immeuble**. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

4 - Pour les constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par **tranche de 80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et **une** place de stationnement par **tranche de 200 m² de surface de plancher** des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent **celles destinées aux camions et véhicules utilitaires**.

5 - Pour les établissements commerciaux :

5.1. Commerces courants, professions libérales, restaurants :

aucun emplacement n'est exigé

5.2. Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes :

une place de stationnement **par chambre**.

6 - Etablissements d'enseignement :

Une place de stationnement **par classe** pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré.

Deux places de stationnement **par classe** pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement **pour 10 personnes** pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

7 - Constructions destinées à d'autres usages :

Une place **pour 2 lits** pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place **pour 5 personnes** pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

Pour les constructions destinées à d'autres usages non listés précédemment, le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera apprécié par rapport aux chiffres ci-dessus.

8 - Stationnement des deux roues :

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

- **pour les logements collectifs ou résidences communautaires** : nombre minimum d'emplacement **par logement**.

- studio et 2 pièces : 0,5 à 1 emplacement.
- 3 pièces : 1 à 1,5 emplacement.
- 4 pièces : 1,5 à 2 emplacements.
- 5 pièces et plus : 2 à 2,5 emplacements.

- **pour les immeubles de bureaux** : **1 emplacement / 5 salariés**

9 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation ou de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant, du déficit existant)

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La **surface minimale** d'un emplacement(*) s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- **Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.**

SECTION - 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 - Accès :

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.2 - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 30 m ou desservant plus de 4 habitations.

3.2. Desserte par les réseaux

Préambule : Les permis d'aménager, de lotir et de construire nécessitant la construction d'aménagements en lien avec les réseaux humides sont soumis au respect du « *Règlement Aménageurs* » adopté par Saint-Brieuc Agglomération et annexé au présent règlement.

3.2.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

3.2.2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

- Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration* ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

3.2.3 - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

3.2.4 - Autres réseaux :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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.