

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE UH**

# **ZONE UH**

## **Nota :**

La zone **UH** a vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle est composée des secteurs suivants :

- le secteur **UH<sub>a</sub>** correspond à un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu.
- le secteur **UH<sub>b</sub>** correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.
- le secteur **UH<sub>c</sub>** correspond à un type d'urbanisation en ordre discontinu.
- le secteur **UH<sub>gv</sub>** correspond aux gens du voyage.

**Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.**

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

### **Article UH 1 -      Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les établissements ou utilisation du sol qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations ou avec le caractère architectural environnant, en particulier les installations classées entraînant l'instauration d'un périmètre de protection.
2. La création de terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
3. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée, en dehors des parcs résidentiels de loisirs existants, des terrains de camping classés au sens du code du tourisme et des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.
4. L'ouverture et l'extension de mines et carrières.
5. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles.
6. La création d'entrepôts et d'établissements industriels.
7. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

## **Article UH 2 -           Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation et leur annexe\* (remise, garage, abri de jardin,...), les constructions à usage d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts sous réserve que par leur nature, leur importance et leur aspect, ces constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la bonne tenue de la zone.
3. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sur les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou des travaux régulièrement autorisés. (Le stationnement de caravane doit être motivé par des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de constructions ou de travaux).
4. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les garages collectifs de caravanes.
6. Dans le secteur UHgv, les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension d'un terrain familial ou d'une aire d'accueil des gens du voyage.

---

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UH 3 -           Accès et voirie**

1. 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 voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces accès doivent avoir au minimum 3,50 mètres de largeur de chaussée, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la répurgation à l'entrée de l'impasse.

Toutes les voies nécessitant le passage de bennes à ordures devront pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

3. 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 des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc.).
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération (RN 165, RD n°15, 115, 51).

A titre exceptionnel, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service,...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

## **Article UH 4 - Desserte par les réseaux**

### **1. Adduction en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

### **2. Eaux pluviales :**

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) seront évacuées prioritairement par absorption sur le terrain d'assise de la construction. Si ce dispositif est insuffisant ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront raccordées, après autorisation expresse de l'autorité compétente, au réseau public s'il existe, ou dans le cas contraire au caniveau ou au fossé. En aucun cas, les eaux pluviales ne devront ruisseler directement sur la voie publique. Le cas échéant, le traitement des eaux pluviales sera exigé.

Les prescriptions particulières suivantes devront être respectées :

- Le respect des normes de dimensionnement et de rejet des eaux pluviales (sur-stockage)
- L'intégration paysagère des ouvrages (exemple pour les bassins de rétention : pentes douces des berges, végétalisation).
- La conception des ouvrages doit prendre en compte leur entretien courant (piste d'accès, regard de visite, ...).
- 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\*.
- Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble\*, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

### **3. Assainissement :**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels. En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par Quimper communauté au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

### **4. Annexes sanitaires :**

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du PLU.

### **5. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public, de fibres optiques et de télécommunications :**

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble\*, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

#### 6. Stationnement :

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la réduction des emprises des voies de circulation et par l'utilisation de technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.

### **Article UH 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

### **Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Les constructions, hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* doivent respecter les marges de reculs\* indiquées au Plan de zonage du PLU qui se substituent aux règles du présent Règlement.
2. Les constructions, hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* doivent être édifiées par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques\* existantes ou futures :

| Secteur            | Implantations par rapport aux voies et emprises            |
|--------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>UHa</b>         | à l'alignement                                             |
| <b>UHb</b>         | entre 0 et 5 mètres (sauf pour les constructions annexes*) |
| <b>UHc et UHgv</b> | à un minimum de 3 mètres                                   |

Pour les secteurs UHa et UHb :

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions. La deuxième construction ou rangée de constructions devra respecter un recul minimal de 12 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques\* existantes ou futures.

Dans tous les cas, un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des considérations d'ordre technique, architectural, paysager ou d'unité urbaine, et notamment :

- pour les extensions des constructions existantes ; dans ce cas le recul sera le même que celui des constructions existantes ;
- lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble, la construction devra respecter ce retrait pour assurer une meilleure intégration urbaine ;
- pour permettre une préservation de haies ou de talus existants ;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général.

#### 3. Exception :

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres maximum des règles du présent article, y compris sur les voies\* et emprises publiques\*, pourra être autorisé sous réserve de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ou de ne pas gêner la

circulation (notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite). En cas de non respect de l'une de ces réserves, pour pouvoir bénéficier de la "règle alternative" précitée, des adaptations du projet pourront être imposées comme par exemple interdire la réalisation d'une isolation entre le sol et le haut du rez-de-chaussée.

## **Article UH 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Pour les secteurs UHa et UHb :**

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou futures, ou à la limite de construction en cas de recul imposé, les constructions doivent être édifiées en limite ou respecter un recul minimal de 3 mètres.

Au delà de la bande de 15 mètres, l'implantation des constructions devra satisfaire aux règles de l'article UH 10.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des considérations d'ordre technique, architectural, paysager ou d'unité urbaine, et notamment :

- pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul minimal de 3 mètres ; dans ce cas, les extensions devront se réaliser dans le prolongement du bâti existant sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;
- pour les constructions d'immeubles groupés et pour des opérations d'aménagement d'ensemble\* ; dans ce cas, le recul minimal est porté à 1 mètre ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière) et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation de la révision du PLU ; dans ce cas, le recul minimal est porté à 1 mètre ;
- sur les parcelles existantes, à la date de l'approbation de la révision du PLU, de moins de 15 mètres de large ; dans ce cas, le recul minimal est porté à 1 mètre ;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général.

### **2. Pour les secteurs UHc et UHqv :**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. De plus dans le secteur **UHc**, les extensions des habitations existantes à la date de l'approbation de la révision du PLU, pourront s'implanter en limites séparatives.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des considérations d'ordre technique, architectural, paysager ou d'unité urbaine, et notamment :

- pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul minimal de 3 mètres ;
- pour les constructions d'immeubles groupés et pour des opérations d'aménagement d'ensemble\* ; dans ce cas, le recul minimal est porté à 1 mètre et la construction principale pourra se réaliser d'une limite séparative à l'autre ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière) et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation de la révision du PLU ; dans ce cas, le recul minimal est porté à 1 mètre ;
- sur les parcelles existantes, à la date de l'approbation de la révision du PLU de moins de 15 mètres de large ; dans ce cas, le recul minimal est porté à 1 mètre ;
- sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent ;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt général.

### **3. Peut être autorisée en limites séparatives, la construction de bâtiments (non habitables) à usage d'annexes\* (garage, atelier, remise,...) à l'exclusion des locaux professionnels. La surface de ces constructions ne dépassera pas 30 m<sup>2</sup>, leur hauteur à l'égout du toit inférieur à**

3,5 mètres, et leur hauteur au faîtage inférieur à 6 mètres. Un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il serait préférable de conserver pour des raisons d'environnement.

4. Les abris de jardin devront respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. De plus, dans le secteur **UHa**, les abris de jardin pourront s'implanter en limite séparative.

5. Exception :

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres maximum des règles du présent article pourra être autorisé, sous réserve de ne pas créer une emprise irrégulière sur les terrains voisins, de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.

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

Les bâtiments non contigus devront être séparés en tout point d'une distance minimale de 3 mètres.

Dans le secteur UHgv, il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Exception :

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, une réduction de 30 centimètres maximum de la distance séparant les constructions pourra être autorisée, sous réserve de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.

## **Article UH 9 - Emprise au sol des constructions**

1. Pour le secteur UHa :

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol\* (CES) maximal.

2. Pour le secteur UHb :

Le Coefficient d'Emprise au Sol\* (CES) maximal est de 0,80.

Dans le cas de lotissement, le CES\* est appliqué à l'ensemble de l'opération.

Le CES\* n'est pas applicable aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

3. Pour le secteur UHc :

Le Coefficient d'Emprise au Sol\* (CES) maximal est de 0,50.

Dans le cas de lotissement, le CES\* est appliqué à l'ensemble de l'opération.

Le CES\* n'est pas applicable aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

4. Pour le secteur UHgv :

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol\* (CES) maximal.

5. Exception :

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, un dépassement des règles du présent article de 10% maximum de la surface du terrain d'assiette du projet pourra être autorisé sous réserve de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine et de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.

**Article UH 10 - Hauteur maximale des constructions****1. Hauteur par rapport aux limites de terrain\***Pour les secteurs UHa et UHb :

Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou futures, ou à la limite de construction en cas de recul imposé, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite de terrain\* de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°. De plus, lorsque la configuration du terrain ou l'environnement le justifie, l'implantation du pignon pourra être réalisée en limite séparative dans le respect des limites de hauteurs du présent article.

**2. Hauteur maximale**

**2.1 -** Les constructions ne pourront dépasser un rez-de-chaussée avec un étage, et un attique\* ou un étage aménagé dans les combles. La hauteur maximale des constructions (hors attique\*), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**2.2 -** Toutefois, dans le secteur UHa pour les collectifs et les équipements programmés dans la ZAC du centre-bourg : les constructions ne pourront dépasser un rez-de-chaussée avec deux étages, et un attique\* ou un étage aménagé dans les combles. La hauteur maximale des constructions (hors attique\*), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**2.3 -** Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranche de 15 mètres. Pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

**2.4 -** Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales ;
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales ;
- pour la construction de bâtiment sur des terrains dont la topographie est accidentée (forte pente, dénivelé dans la parcelle ou avec la voie ou les parcelles voisines).

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes, objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

**2.5 -** Les règles des paragraphes 2.1 et 2.2 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

**4.** Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

**5. Exception :**

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 centimètres maximum des règles du présent article pourra être autorisé pour permettre la réalisation de cette isolation, sous réserve de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine et de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment.



## **Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

### **1. Généralités**

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 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.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et une unité dans le choix des matériaux.

### **2. A l'intérieur du périmètre des monuments historiques**

#### **a - Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux**

1. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :
  - des plans rectangulaires pour le bâtiment principal et/ou un assemblage orthogonal de rectangles (sauf si les caractéristiques de la parcelle empêchent cette disposition).
  - une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus haut que large.
  - des toitures à deux pentes symétriques voisines de 45° ; les croupes pouvant être tolérées sur les volumes secondaires si elles sont en nombre réduit.
  - des cheminées en maçonnerie.
  - des rez-de-chaussée de plain-pied dont le niveau ne devra pas dépasser 0,30 mètre du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux.
  - des ouvertures en toiture qui ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.
  - des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume.
2. Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus "traditionnel", intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.
3. La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d' 1,5 mètre la voie d'accès) et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera pas à plus de 0,30 mètre du terrain naturel avant travaux.

#### **b - Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe\*, abri de jardin, etc. devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant. Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente)
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage.

Les constructions d'annexes\* telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec de moyens de récupération ou avec des matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux...) sont interdites.

### 3. Clôtures

#### a - Matériaux et aspect

1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou le tissu urbain :
  - en site naturel, prédominance de la végétation.
  - en site urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades de la construction.
2. Les clôtures seront constituées par :
  - des talus naturels ou artificiels.
  - des murets de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées.
  - des haies vives constituées d'essences locales, pouvant être doublées par des grillages noyés dans la végétation.
  - des balustrades ou grilles à barreaudages de faible hauteur.
  - des murets de parpaing enduit ou des murets de béton brut de décoffrage, surmontés ou non de balustrades ou grilles à barreaudages.
  - des clôtures bois ou panneaux de bois, dans la mesure où ils s'inscrivent aisément dans l'environnement.
3. Feront l'objet d'interdiction :
  - les éléments décoratifs en béton moulé.
  - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
  - les éléments en béton préfabriqué.
  - les grillages sans végétation.
  - les haies de conifères et de lauriers palme.
  - les matériaux de récupération (tôle ondulée, amiante ciment, palissade bois, etc.).

#### b - Hauteur

1. Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :
  - en limite de voie ou emprise publique, ces hauteurs sont comptées à partir du niveau du trottoir.
  - dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 0,80 mètre sur rue si le mur ne forme pas soutènement.
  - les balustrades ou grilles à barreaudages peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à 2 mètres.
  - les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, leur hauteur maximale sera de 2 mètres au dessus du niveau de la rue.
  - les haies vives doublées ou non de grillages ou treillis soudé, ne devront pas dépasser 2 mètres de haut maximum.
2. Sur limites séparatives des voisins :
  - En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètre par rapport au terrain naturel le plus haut.
  - par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques, techniques, ou de règles de sécurité particulières.
3. Des adaptations aux paragraphes b.1 et b.2 pourront être autorisées ou imposées si le mur fait office pour partie ou en totalité de mur de soutènement.

#### 4. Constructions repérées au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU

Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.

Les bâtiments patrimoniaux sont à conserver ou à restaurer.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes... En particulier, les travaux visant à favoriser la diminution des dépenses énergétiques ne sont autorisés que dans le respect des qualités du patrimoine et du paysage urbain.

Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

### Article UH 12 - Réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale. Les normes minimales exigées sont indiquées aux paragraphes suivants (en l'absence de précision, les normes concernent les véhicules légers et non les deux-roues) :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement et 1 place pour deux-roues par logement. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* et pour les lots libres (et non pour l'habitat dense type maisons de ville, habitat intermédiaire, ...) ces deux places seront à réaliser sur une emprise privative non close, sauf dans le secteur **UHa**.
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 2 places de stationnement par logement (sauf dans le secteur **UHa**, pour lequel il ne sera exigé que 1,5 place de stationnement par logement arrondi au chiffre supérieur), et 1 place pour deux-roues par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.
- Cette norme est également applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation, sauf dans le secteur **UHa**.
- pour les commerces : le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher\* à usage commercial (ventes et réserves), les normes sont les suivantes :
  - moins de 150 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée ;
  - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 400 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> (\*) ;
  - pour les surfaces commerciales supérieures à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à usage commercial (vente et réserves), des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activité.

(\*) *des normes différentes pourront être acceptées pour tenir compte de la nature du commerce et de sa fréquentation.*

- 1 emplacement pour deux-roues par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).
- pour les constructions à usage de bureaux et services (y compris bâtiments publics) et professions libérales : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de

surface de plancher\*, et 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

- pour les constructions à usage artisanal : au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits, et 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- pour les établissements pour personnes âgées : 1 place de stationnement pour 4 logements.
- pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs : seul le plus contraignant sera appliqué.

- Pour les restaurants, 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
  - pour les établissements d'enseignement :
    - Etablissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe d'élèves et 3 emplacements deux-roues par classe.
    - Etablissements du second degré : 2 places de stationnement par classe d'élèves et 6 emplacements deux-roues par classe.
    - Etablissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, et 6 emplacements deux-roues par classe.
    - Autres (salles de spectacle, salle de réunions, ensemble sportif, ...) : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activité.

## 2. Stationnement maximal

Sauf pour les habitations pour lesquelles il n'est pas fixé de maximum, le nombre maximum de places de stationnement est fixé à 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

3. Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.
4. Le nombre de places exigées pour les deux roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m<sup>2</sup> par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de 2 roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher\* est supérieure à 750 m<sup>2</sup>, à usage d'habitat, d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement, un local devra être aménagé.

Pour les établissements scolaires et universitaires, une localisation accessible et fonctionnelle des emplacements, une localisation à proximité immédiate des entrées, une visibilité et une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...) ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront recherchés.

5. Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement\* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de

surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher\* existant avant le commencement des travaux.

6. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixées ci-dessus, le constructeur pourra être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la Commune d'Ergué-Gabéric une participation au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

7. Dans les cas de réhabilitation, de transformation, d'extension sans changement d'affectation 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).
8. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
9. Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peuvent excéder les dispositions prévues à l'article L. 111-6-1 du Code de l'Urbanisme.
10. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, se référer au paragraphe traitant du stationnement à l'article 4 du présent chapitre.

### **Article UH 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément du paysage identifié sur le Plan de zonage du PLU au titre du L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme devront faire l'objet au minimum d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Les haies, talus et boisements existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

3. Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble\* nouvelles seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :
  - a. Dans les espaces communs, les surfaces libres de toute construction, installation ainsi que les aires de stationnement seront plantées soit d'arbres de haute tige chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives. Les feuillus seront plantés de préférence aux résineux, chaque fois que les conditions écologiques et pédologiques le permettront. Les plantations devront être terminées dans l'année qui suit l'occupation effective des locaux.

- b. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, groupes d'habitations et immeubles collectifs, il sera réservé en dehors des voiries et stationnements des espaces libres communs.

Ces espaces libres communs seront aménagés en espaces verts, aires de jeux, de loisirs, de plein air, etc., et groupés en des ensembles cohérents sur le plan de l'aménagement. Des adaptations à cette règle pourront être apportées dans le cas d'opérations dont la très faible importance ne justifie pas l'application rigoureuse de cette règle ou pour des considérations d'urbanisme dûment motivées.

- c. les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc., devront être masquées par un écran de verdure.

#### 4. Espace libres :

Un minimum du terrain objet de l'opération ou du permis sera traité en espaces verts de pleine terre :

- secteurs UHb : 10% de la superficie totale,
- secteurs UHc : 25% de la superficie totale.

Toutefois, 20% des aires de stationnement nécessaires pourront être pris en compte dans les surfaces d'espaces verts s'ils sont réalisés sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules.

5. En dehors du secteur UHa, les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.
6. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

---

### Section III - Possibilités d'occupation du sol

---

#### Article UH 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

---

### Section IV - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

---

#### Article UH 15 - Performances énergétiques et environnementales

Les bâtiments neufs à usage de bureaux, d'enseignement, les établissements d'accueil de la petite enfance et les bâtiments à usage d'habitation devront respecter la RT 2012. Les maisons individuelles ou accolées devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.

Les bâtiments de logements collectifs devront privilégier l'usage des énergies renouvelables.

La réhabilitation des bâtiments existants devra être conforme aux prescriptions de la RT en vigueur (RT 2005 ex).

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

**Article UH 16 -      **Infrastructures et réseaux de communications électroniques****

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le cas échéant le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.