

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DITES ZONES U

CARACTERE DOMINANT DES ZONES U

Ces zones correspondent aux secteurs déjà urbanisés et équipés du centre-bourg traditionnel et du hameau dit de « Conventant Cousin / Ker Stéphan », à vocation essentielle d'habitat et d'activités liées à la vie sociale des quartiers.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent, à savoir :

- **Le secteur UA**, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, qui couvre le centre bourg ancien de Pouldouran. Il correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.
- **Le secteur UC**, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, qui couvre les formes urbaines périphériques du bourg et ses extensions urbaines. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.
- **Le secteur UE**, destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privé scolaires, culturels, de sports et de loisirs et/ou d'intérêt général.

L'indice 'i' souligne le risque d'inondation.

ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application des articles L.211-1 et L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E. Argoat-Trégor-Goëlo) en cours d'élaboration.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

En application de la **disposition 8B-1 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021** :

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centres-bourg traditionnels, et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les lotissements à vocation industrielle ;
- La création de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Le stationnement isolé des caravanes ou mobil-home sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation de travaux concernant les occupations et utilisations admises dans la zone ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les constructions des parcelles cadastrées section A n° 155, 156, 157, 158, 159, 160, 235, 161, 162, 163, 164 (cf plans de zonage), en bordure du chemin départemental n°20 sont soumises à autorisation préalable de démolition. Elles devront plutôt être maintenues et restaurées en tant que de besoin, et ce en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, dans le cas où l'un de ces bâtiments présenterait des caractéristiques telles que sa conservation et son entretien ne soient plus assurés, une reconstitution pourra être envisagée sous les conditions suivantes :
 - . le volume existant devra être reconstitué ;
 - . l'aspect extérieur, et notamment la façade devra rappeler l'ordonnement de l'immeuble initial.La surélévation de ces constructions est interdite.

2- Sont de plus interdits dans les secteurs UAi et UEi, toute construction nouvelle, tout affouillement ou exhaussement du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation de travaux d'intérêt général.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant, et dans le respect des conditions ci-après :

- Les bâtiments nécessaires aux propriétés bâties existantes dans la zone, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Les constructions n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existant dans la zone (hangars agricoles).

3. Les nouveaux commerces de détail - définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7- de moins de 200 m² de surface de plancher, lorsqu'ils ne présentent pas de contrainte logistique particulière, devront s'installer à l'intérieur du périmètre de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme) (= seront interdits en dehors).

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Pour la collecte des déchets ménagers, le rayon de braquage à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de retournement sera de 12 mètres ; cependant cet aménagement n'est pas exigé pour les voies nouvelles inférieures à 50 m.

Routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usages des voies publiques ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En

particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE U 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

1) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou autres que domestiques doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels doivent être agréés par le service SPANC, et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau usées.

Sauf dispositions contraires (topographie, nature des sols...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que cela sera raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes...).

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales devront respecter les dispositions de l'article 15.

RESEAUX DIVERS :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, ainsi que leur extension, devront de préférence être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la Loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- En secteur UA :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à **l'alignement existant des voies ou places publiques** ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu.

La construction en retrait par rapport à l'alignement des voies peut être autorisée sous réserve que la continuité du bâti en limite d'alignement soit matérialisée entre les limites séparatives latérales par une clôture (de type mur ou palissade) de hauteur égale ou inférieure à 2 mètres et d'aspect harmonisé avec les façades des constructions voisines.

Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants peut être imposée, lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.

2- En secteur UC et UE, les constructions doivent être édifiées :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées :

- soit à **l'alignement** existant des voies et places publiques ;
- soit **en recul variable** tenant compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.

3- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une

collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- s'il y a nécessité de maintenir un talus-mur, un talus planté ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- pour permettre le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, poste de relèvement, etc....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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. La hauteur des constructions devra s'harmoniser à la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 7 m en cas d'implantation des constructions en limite séparative sans mitoyenneté.

En cas d'implantation des constructions en limite séparative et en mitoyenneté, ou en cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) pourra atteindre 9 m.

En cas de transformation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent document, la hauteur du bâtiment pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

2.- Cas des annexes à une construction principale (voir définition en annexe 2) :

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 mètres	5 mètres

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Le projet 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.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les constructions principales, leurs annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

Clôtures :

- 1- Les clôtures éventuelles sur rue doivent répondre à un des types suivants :
- talus bocager, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
 - haie végétale d'essences locales, convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublée ou non d'un grillage ;
 - mur bahut enduit ou muret traditionnel de pierre d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant.

Les clôtures entre fonds voisins ne pourront excéder 1,80 m, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

- 2- En secteur UA, la hauteur maximale des murs assurant une liaison avec l'environnement bâti sera de 2 mètres au-dessus de la rue.

Éléments du paysage :

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser ces éléments, on se référera au règlement graphique P.L.U.

Les talus-murs ou talus plantés, repérés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour leur **intérêt patrimonial** seront maintenus en l'état et entretenus en tant que de besoin.

Les talus-murs ou talus plantés, repérés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, en bordure des voies départementales ou communales pour leur **intérêt paysager**, seront maintenus. Pour des raisons de sécurité, ils pourront être modifiés ou déplacés et recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).

L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une demande en mairie.

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1° - Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement ;
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² d'emprise au sol affectée à ces usages dans la limite d'une fois et demi la surface d'emprise au sol affectée aux commerces ;
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion, et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m² de surface d'emprise au sol affectée à cet usage ;
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements médicaux et paramédicaux, une place pour 25 m² d'emprise au sol affectée à cet usage.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2° - Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

3° - Dans le cas de transformation, d'extension ou de 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).

4° - Rappel des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'Urbanisme :

La réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigée pour les constructions destinées à l'habitation suivantes :

1° Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations d'essences locales (*Voir Liste de végétaux d'essences locales conseillées en annexe*). La plantation de résineux est déconseillée.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Performances énergétiques des constructions

La réglementation thermique en vigueur s'applique pour tous les types de bâtiments neufs.

2. Gestion des eaux pluviales

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eau d'alimentation des cuvettes de WC, eaux de lavage, etc.).

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.), il sera prévu des gaines en attente et en fonction des besoins pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.