

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZk

CARACTERE DE LA ZONE UZK

Les zones UZk de la ZAC de Kerbiniou sont à dominante :

- d'habitat individuel et collectif, de commerces, d'équipements publics et d'équipements de loisirs,
- de bureaux et de services.

ARTICLE UZK 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de caravanes,
- les constructions à usage agricole ou industriel,
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles autorisées à l'article 1 ci-dessus,
- l'habitat léger de loisir et les caravanes isolées,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de ceux mentionnés à l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UZK 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'activité artisanale dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec l'environnement d'habitat,

Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- que leur présence soit nécessaire au fonctionnement du secteur,
- que leur fonctionnement soit compatible avec le voisinage et que toutes les mesures soient prises pour limiter risques et nuisances.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, si la topographie l'exige, et à la réalisation d'aires de stationnements collectifs en sous sol.

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des principales voies de desserte du territoire sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres figurant en annexes.

ARTICLE UZK 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les voies en impasse desservant plus de trois terrains doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de terrains desservis.

Les voies piétonnes publiques ou privées doivent comporter des dispositions efficaces de dissuasion pour les véhicules à moteur. Leurs surfaces doivent être traitées et les abords aménagés de façon spécifique.

- Secteur UZk 13 : les accès seront obligatoirement sur la rue de la Brière sans sortie sur le rond-point.

ARTICLE UZK 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Adduction d'eau

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire et soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux jusqu'au collecteur le plus proche.

Pour toute opération d'au moins trois logements, un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être prévu de manière à ce que le débit de fuite instantané résultant de l'opération ne soit pas augmenté.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

Réseaux divers

L'ensemble des parcelles sera desservi par les réseaux EDF, PTT, GDF, et à terme par un réseau câblé de télédistribution dont le raccordement sera obligatoire.

Ensemble des réseaux

Les branchements de toute nature seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UZK 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UZK 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Zone non Aedificandi

- par rapport à la route bleue :
 - 50 mètres par rapport à l'axe de cette voie,

- par rapport à la pénétrante (dite de Kerbiniou) :
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la voie, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement,
 - 30 mètres par rapport à l'axe de la voie, entre le rond-point de Kerbiniou et le premier carrefour,

- par rapport aux voies inter-quartier :
 - 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

- 10 m de l'axe des autres voies avec un minimum de 5 m sur l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une construction existante, en bon état, qui serait édifiée avec un retrait différent.

ARTICLE UZK 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Marges latérales

Les bâtiments, constructions principales ou annexes, pourront être :

- soit contiguës à la limite séparative sur une profondeur maximale de 20 m, comptée à partir de l'alignement augmentée de la marge de recul minimum éventuellement imposée,
- soit en retrait par rapport à la limite séparative latérale. Ce retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée sous corniche, ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

Dans le cas où la limite est constituée par une haie protégée à conserver, un retrait de 4 mètres au moins est imposé.

7.2. Marges en fond de parcelle

Toute construction principale doit être située à une distance du fond de parcelle au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée sous corniche, avec un minimum de 6 mètres.

7.3. Bâtiments annexes

Implantation en limite de parcelle, hauteur maximale égale à 3,20 m à l'adossement.

7.4. Les programmes définis par secteur proposeront des règlements pouvant modifier les articles 7.2. et 7.3

ARTICLE UZK 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE UZK 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface des annexes et garages non accolées aux constructions principales est limitée à 50 m² par logement.

ARTICLE UZK 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Uzk 2	identique en hauteur au bâti existant
Uzk 4	R + 1 + combles, soit 6 m à l'égout
Uzk 5	R + 2 + combles, soit 9 m à l'égout
Uzk 6	R + 1 + combles, soit 6 m à l'égout
Uzk 8	R + 2 + combles, soit 9 m à l'égout
Uzk 9	R + 2 + combles, soit 9 m à l'égout
Uzk 11	R + 1 + combles, soit 6 m à l'égout
Uzk 12	R + 2 + combles, soit 9 m à l'égout
Uzk 13	R + 2 + combles, soit 9 m à l'égout
Uzk 17	R + 1 + combles, soit 6 m à l'égout
Uzk 19	R + 2 + combles, soit 9 m à l'égout
Uzk 21	R + 1 + combles, soit 6 m à l'égout
Uzk 22	R + 2 + combles, soit 9 m à l'égout
Uzk 23	R + 1 + combles, soit 6 m à l'égout

ARTICLE UZK 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Constructions

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...), les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal. Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

Les toitures des bâtiments d'habitation seront réalisées :

- totalement en ardoise naturelle, ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise,
- partiellement en ardoise naturelle avec possibilité de verrières et toitures terrasse,

La forme et les matériaux de toiture des bâtiments à usage exclusif de commerce ou de service sont laissés à l'appréciation des maîtres d'œuvre à condition du respect des formes avoisinantes.

11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée. La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

11.3. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront faire l'objet des mêmes attentions que les constructions principales, les matériaux de façade ou de couverture devront notamment être de même nature que les bâtiments principaux, ou en bois. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

11.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il en existe, elles devront être du type suivant :

- haie végétale (hauteur maximale 1,80 m) éventuellement doublée d'un grillage (hauteur maximale 1,20 m) et/ou d'un muret de pierre ou de maçonnerie enduite sur les deux faces (hauteur maximale 1,00 m). Les plaques de béton minces préfabriquées sont interdites.

Dans le prolongement d'un bâtiment et sur une longueur maximale de 5 m, ou entre deux bâtiments :

- des murs de pierre,
- ou de maçonnerie enduite (sur les deux faces),
- ou des écrans de bois ou végétaux,

pourront être édifiés (hauteur maximale 1,80 m). Les éléments préfabriqués en béton mince son interdits.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,
- de brandes doublées d'une haie vive.

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

11.5. Enseignes

Les enseignes, des commerces ou des services notamment, devront être situées en applique ou en console sur les bâtiments ou sur la clôture, des implantations sur les espaces libres peuvent être permis si elles sont conformes aux prescriptions communales.

ARTICLE UZK 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur les parcelles elles-mêmes.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement existantes afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- en outre, dans les immeubles collectifs, deux places de stationnement par logement, dont une sera intégrée dans la construction,
- pour les constructions à usage de bureaux ou de services, une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette,
- pour les constructions à usage commercial de moins de 500 m², une place pour 30 m² de surface de vente,

- pour les constructions à usage commercial de plus de 500 m² de surface de vente, une place de stationnement par 30 m² de surface de vente,
- pour les hôtels et activités para-hôtelières, une place par chambre et l'application de l'alinéa 3 du présent article pour les services ouverts au public,
- pour les restaurants, une place pour 10 m² de salle,
- pour les autres équipements, le nombre de places sera fonction du besoin estimé.

ARTICLE UZK 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les différents arbres de haute tige, haies existantes, ou rideaux d'arbres existants de qualité, devront être conservés et entretenus.

Les plantations existantes indiquées au Plan d'Aménagement de Zone comme étant à conserver seront conservées.

Le boisement des parcelles doit être effectué à raison d'un arbre de haute tige en moyenne, pour 50 m² de terrain non construit.

Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

Les dépôts ou installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations denses à feuillage persistant formant écran.

Les espaces de jeux dans les ensembles d'habitations devront avoir une surface minimum de 200 m². Pour représenter 5 % en surface de la surface de la zone dans son entier.

ARTICLE UZK 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface maximale de plancher hors œuvre nette constructible, est définie par le COS. Ne sont pas compris, les passages publics ou privés couverts, ouverts ou fermés.

Les surfaces hors œuvres nettes constructibles par secteur, sont définies dans le tableau suivant :

Zone	Surface brute	COS	SHON cessible
UZK 2	8350	1	8350
UZK 5	56310	0,4	22490
UZK 6	18650	0,4	7460
UZK 8	2620	0,5	1310
UZK 9	10890	0,5	5445
UZK 11	6690	0,6	4010
UZK 12	1240	0,6	744
UZK 13	4410	0,6	2646
UZK 17	18350	0,4	7340
UZK 19	30600	0,5	15300
UZK 21	3750	1	3750
UZK 22	2, 50	1	2350

UZK 23	1500	1	1500
--------	------	---	------