

## **Chapitre I.4. : zone UEz**

**Zone urbaine résidentielle relative à la ZAC multisites  
délimitée au titre de l'article L.311 du code de l'urbanisme**



## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### Article 01 : Destinations et sous-destinations

#### ➤ Prescription générale :

- 1.1. Sur l'ensemble de la zone UEz, sont autorisés les constructions\* et les changements de destinations uniquement liés :
- À l'habitation.
  - Aux commerces et activités de service suivants :
    - L'artisanat et le commerce de détail.
    - La restauration.
    - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
    - Les hébergements hôteliers et touristiques
  - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
    - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
    - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
    - Les équipements sportifs.
    - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  - Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :
    - Les bureaux.
  - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, etc.) pour lesquels les règles des articles 5 à 10 et 12 à 14 suivants ne s'appliquent pas.

#### ➤ Prescriptions particulières :

- 1.2. Sous réserve d'être compatibles avec le milieu environnant, peuvent être autorisés les constructions\* ou les changements de destinations liés :
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
    - Autres équipements recevant du public.
- 1.3. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités

#### ➤ Prescriptions générales :

- 2.1. Sur l'ensemble de la zone UEz, sont interdits les constructions\* et les changements de destinations liés :
- À l'exploitation agricole et forestière.
  - Aux commerces et activités de service suivants :
    - Les cinémas.
  - Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
    - L'industrie.
    - Les entrepôts.
    - Les centres de congrès et d'exposition.



- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
    - Les salles d'art et de spectacles.
- 2.2. **Sur l'ensemble de la zone UEz**, sont également interdits :
- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
  - Les affouillements et les exhaussements du sol\* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction\* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements\* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
  - Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 2.3. **Sur l'ensemble de la zone UEz**, les surfaces de plancher des constructions\* et des changements de destinations liés aux commerces et aux activités de service autorisés à l'article 1, ne doivent pas excéder 1 000 m<sup>2</sup> par bâtiment projeté.

### Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

- **Prescription générale :**
- 3.1. Une opération peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UEz.
- **Prescriptions particulières :**
- 3.2. Dans le cas où une opération combine plusieurs destinations et/ou sous-destinations du sol autorisées, l'emprise au sol\* maximale autorisée peut être majorée conformément à l'article 9 suivant.
- 3.3. Dans les sous-secteurs délimités au titre de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme et repérés au plan, la densité minimale des logements à créer est imposée suivant la nomenclature reportée sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions réglementaires, la densité minimale de logements à créer peut être prévue, selon les secteurs, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce 3), s'il y a.
- 3.4. Dans les sous-secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et repérés au plan, un pourcentage minimal de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État est à répartir suivant la nomenclature reportée sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions réglementaires, le pourcentage minimal de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État à créer peut être prévu, selon les secteurs, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce 3), s'il y a.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Article 04 : Superficie des terrains constructibles

- **Prescription générale :**

- 4.1. Il n'est pas fixé de règle.



## Article 05 : Stationnement

### 5.1. Stationnement des véhicules motorisés

#### ➤ Prescriptions générales :

- 5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques
- 5.1.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, ou mutualisé lors de plusieurs opérations d'aménagement.
- 5.1.3. Pour chaque bâtiment\* ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir, selon les différents secteurs, qu'ils soient urbanisés ou à urbaniser, la réalisation d'au moins :
  - *Deux places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.*
- 5.1.4. Pour les bâtiments\* destinés au bureau ou à l'artisanat et commerce de détail, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- 5.1.5. Pour les bâtiments\* destinés à la restauration, la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- 5.1.6. Pour les bâtiments\* destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, la réalisation d'une place de stationnement par hébergement.

#### ➤ Prescriptions particulières :

- 5.1.7. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il est imposé la réalisation d'un minimum de 1/2 place de stationnement par logement.
- 5.1.8. Pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes, la mise en œuvre des plafonds est précisée par décret en Conseil d'État.
- 5.1.9. Les prescriptions générales et particulières précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs avec un prêt aidé de l'État faisant l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments\*, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

### 5.2. Stationnement des vélos\*

#### ➤ Prescription générale :

- 5.2.1. Doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos\* :
  - *Les bâtiments\* regroupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants.*
  - *Les bâtiments\* d'hébergement regroupant au moins deux unités d'hébergement et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants, à l'exception des bâtiments\* 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.*
  - *Les bâtiments\* destinés au bureau comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés mis à disposition des salariés.*

#### ➤ Prescription particulière :

- 5.2.2. L'espace réservé au stationnement des vélos\* doit se situer de préférence au rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol du dit bâtiment\*. L'espace réservé peut également être réalisé à l'extérieur du dit bâtiment\*.



## Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ Prescription générale :

- 6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions\* doivent être implantées à l'alignement\* ou jusqu'à 1 mètre minimum en retrait des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

➤ Règles alternatives :

- 6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - *En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).*
  - *En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P.ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).*
  - *En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.*

➤ Prescription particulière :

- 6.3. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

## Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ Prescriptions générales :

- 7.1. Les constructions\* peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives\* latérales.
- 7.2. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions\* doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 1 mètre minimum.

➤ Prescriptions particulières :

- 7.3. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :
  - aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).
- 7.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

## Article 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

➤ Prescription générale :

- 8.1. Il n'est pas fixé de règle.

## Article 09 : Emprise au sol

➤ Prescription générale :

- 9.1. L'emprise au sol maximal autorisée est fixée à 65 % de la superficie totale de l'unité foncière sur laquelle le projet est envisagé.



## Article 10 : Hauteur des constructions

### ➤ Prescriptions générales :

- 10.1. Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs\* des constructions\* doivent être déterminées — tout en restant en harmonie avec la morphologie du site — de façon à permettre la préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs\* relatives des lignes d'égout et de faîtage.
- 10.2. La hauteur\* maximale des constructions\* est limitée à 14,00 m.

### ➤ Prescriptions particulières :

- 10.3. Sauf impossibilité technique (P.ex. cage d'escalier, d'ascenseur, etc.), les hauteurs\* maximales des constructions\* annexes\* ou des extensions\* doivent être plus faibles que celles des constructions\* principales\* existantes\*, pour ainsi favoriser le jeu des toitures par les décrochements de faîtages et rives de toits.
- 10.4. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (*château d'eau, etc.*) et aux édifices publics en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction\* (*édifice religieux, maison de la culture, etc.*).

## Article 11 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 11.1. Tout type de constructions\* :

#### ➤ Prescriptions générales :

- 11.1.1. 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, leur dimension ou leur aspect extérieur 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
- 11.1.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Il doit être tenu le plus grand compte de la morphologie urbaine et paysagère ainsi que de la configuration des constructions\* avoisinantes et de la topographie du terrain.
- 11.1.3. Sont interdits :
  - *L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).*
  - *Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduit-ciment, etc.*
  - *Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région est interdit.*

#### ➤ Prescriptions particulières :

- 11.1.4. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.

##### ▪ Matériaux apparents :

- 11.1.5. Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.



▪ ***Enduits et bardages :***

11.1.6. Des enduits ou bardages recouvreront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (P. ex., ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements).

▪ ***Capteurs solaires :***

11.1.7. L'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades\*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.1.8. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

▪ ***Antennes et paraboles :***

11.1.9. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.

11.1.10. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

▪ ***Pompe à chaleur :***

11.1.11. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est interdite.

**11.2. Clôtures pour tout type de construction\* (neuve, existante\* et ancienne) :**

➤ **Prescription générale :**

11.2.1. L'implantation d'une clôture n'est pas obligatoire.

➤ **Prescriptions particulières :**

11.2.2. Si une clôture est érigée, les portails et portillons doivent être de même hauteur.

11.2.3. Sont interdit :

- *Les murets, plaques béton et soubassement de grillage en plaques béton.*

**Article 12 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

➤ **Prescriptions générales :**

12.1. Pour préserver les arbres existants,

- *Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.*
- *Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.*

12.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

12.3. Les plantes les plus communément allergènes sont interdites.



### III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ **Prescriptions générales :**

- 13.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 13.2. Pour être constructible, toute unité foncière\* doit avoir un accès automobile sur une voie publique\*, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 13.3. Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique et aux usagers, au regard de la sécurité routière.

#### Article 14 : Desserte par les réseaux

##### 14.1. Eau potable

➤ **Prescription générale :**

- 14.1.1. Toute construction\* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 14.2. Eaux usées

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.2.1. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P. ex., pompe de refoulement, etc.).
- 14.2.2. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### 14.3. Eaux pluviales

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.3.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 14.3.2. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- 14.3.3. 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons — sauf interdiction ponctuelle — et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.



#### 14.4. Réseaux divers

➤ **Prescriptions générales :**

- 14.4.1. En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- 14.4.2. Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ **Prescription particulière :**

- 14.4.3. Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

