TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

• Il s'agit d'une zone urbaine située en périphérie du bourg ancien, zone d'extension spontanée qui présente une dominante d'habitat pavillonnaire. Le règlement de la zone tend essentiellement à assurer une bonne liaison de cette extension avec le bourg ancien et son intégration dans le site.

Elle a fait l'objet d'une extension, décidée à l'issue de l'enquête publique de la première révision du P.O.S. et validée par une seconde enquête. Les terrains ayant ainsi bénéficié d'une extension de la zone constructible ne peuvent être urbanisés que sous réserve d'une restructuration, à destination inchangée, du centre d'hébergement de Becoiseau.

• La zone UB comprend deux secteurs, pour lesquels le règlement tend à préserver le caractère général en limitant les possibilités de division parcellaire :

- un secteur UBa, constitué de lotissements, anciens ou récents, et d'extensions réalisées au coup-par-coup, où les constructions sont généralement édifiées sur des parcelles de taille peu élevée (< 1 000 m2) ;
- un secteur UBb, situé principalement sur le coteau Est du ru de Binel, et constitué de propriétés de plusieurs milliers de mètres carrés de superficie.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

- Néant.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB.2 ci-dessous.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2g du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

2 - Sont admises, hormis les cas visés au paragraphe 3 ci-après :

• Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.

Les constructions à usage commercial et d'hébergement hôtelier.
L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à usage agricole.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les installations et travaux divers, s'il sont liés à la réalisation des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions à usage de bureau ou de services à condition que leur *surface de plancher* n'excède pas 100 m2 et qu'elle soit intégrées dans l'habitation du professionnel.

Les constructions à usage d'artisanat, à condition :

- que les besoins en infrastructure de VRD (voirie et réseaux divers) ne soient pas augmentés de façon significative ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- L'aménagement (avec ou sans changement de destination), et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U et qui ne seraient pas autorisés dans la zone.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, à condition que la surface de plancher n'excède pas la densité initiale.

Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec celui des immeubles avoisinants.

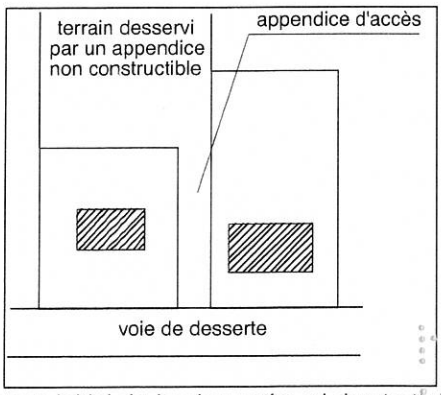
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB . 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Pour les terrains non construits à la date d'approbation du P.L.U., cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'appendices d'accès, dans la limite d'un terrain à bâtir par propriété existante à la date d'approbation du présent P.L.U. Leur emprise sera comprise entre 3,5 et 5 mètres.



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création de voies privées nouvelles est interdite.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

En outre, les accès aux constructions à édifier sur la parcelle n° 1125, rue Max Néraud, sont limités à quatre et seront regroupés par paires, sur des emplacements qui seront déterminés par la Commune.

ARTICLE UB . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux industrielles pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- *Il n'est pas fixé de règle.*

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres, vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte.

Cette marge sera traitée selon les dispositions de l'article UB.13 ci-dessous.

Au droit des portes de garage, une marge de reculement au moins égale à 7 m pourra être imposée.

Les façades seront perpendiculaires ou parallèles à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour:

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement de façade ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UB.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de façade aveugle, une marge de recul inférieure sera autorisée. Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

• Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans le même prolongement de façade ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UB.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE UB . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

• *Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.*

ARTICLE UB . 9 - EMPRISE AU SOL

• Secteur UB a

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. En outre, les constructions de toutes natures édifiées sur la parcelle n° 1125, rue Max Néraud, devront obligatoirement être implantées dans les emprises définies sur le plan n° 3.2.

• Secteur UB b

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

• Dans l'ensemble de la zone UB, il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, qui ne respectent pas les règles énoncées précédemment ;
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UB . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• Dans l'ensemble de la zone

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 m de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions nouvelles et surélévations, ne devra pas dépasser 13 mètres, et 3 niveaux soit R + 1 + Comble aménageable, sous-sol non compris.

Les niveaux bas des rez-de-chaussée ne pourront être surélevés de plus de 80 cm par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction à édifier, avant travaux.

Les constructions annexes présenteront une hauteur limitée à 6 mètres, si elles présentent une toiture à au moins deux pans, et à 3,5 mètres dans le cas contraire (toiture mono-pente ou toiture-terrasse).

• Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et les extensions réalisées dans la limite

de la hauteur initiale du bâtiment ;
- ainsi que les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB . 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

- Toiture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte, ou à l'une des limites latérales de propriété.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°. Des pentes de valeurs différentes pourront cependant être autorisées pour les toitures à la Mansart, et pour les constructions présentant au moins deux niveaux plus comble.

Toutefois, une toiture présentant une ou plusieurs pentes inférieures (de 20° minimum) pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 50 m2 (garage, abri de jardin, bûcher, charreterie, etc.), accolé ou non au bâtiment principal.

Une toiture à deux pentes minimum est cependant obligatoire pour les annexes, accolées ou non, présentant une hauteur totale supérieure à 3,5 mètres.

Les tuiles auront un ton vieilli, ayant l'aspect et la couleur de la tuile petit moule de 22 unités au m2 ou de la tuile de pays de 65 à 85 unités au m2.

Les matériaux présentant l'aspect et la couleur de l'ardoise pourront aussi être autorisés, notamment pour les toitures à la Mansart.

En cas de réfection d'une toiture couverte en tuile de pays (65 à 80 au m2), un matériau d'aspect identique devra être utilisé.

Pour les toitures des constructions annexes, la tuile ne sera pas obligatoire dans la mesure où le projet s'intègre à l'environnement immédiat.

- Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- les volets roulants seront autorisés en façade sur rue à condition de conserver les volets battants.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

Les constructions en bois ou en matériaux composites sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le style "chalet".

- Clôtures

Les "cours ouvertes" (absence de clôture) sont autorisées, ainsi que les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 m, et surmonté ou non de grilles ou grillages.

Les murs-bahuts existants seront conservés et les murs de clôture en parpaing seront enduits, avec un traitement tel que défini ci-dessous.

En bordure des voies, les clôtures devront s'intégrer dans le paysage urbain, ou, le cas échéant, être identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.

La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 mètres. Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes à la parcelle concernée le justifie.

En cas de réalisation sur la propriété d'une installation d'activités ou de services, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur les limites séparatives.

Les murs de clôture de la rue de l'Egalité et de la rue de Paris, constitués de pierres apparentes et d'une hauteur de l'ordre de 2 m ne pourront supporter que des aménagements mineurs ne remettant pas en cause la continuité visuelle sur l'aménagement.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) par rapport à l'alignement des voies pourra cependant être imposé.

Les nouvelles clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.6.

- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

ARTICLE UB . 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;

- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'art. L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation collective

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 m2 de *surface de plancher* de construction et au minimum une place par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État.

- Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement pour 60 m² de surface de plancher entamés et 1 place par tranche de 60 m² supplémentaires entamés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État.

- Constructions à usage d'activité tertiaire

Une surface au moins égale à 60 % de la *surface de plancher* sera consacrée au stationnement.

- Constructions à usage d'artisanat

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 50 m2 de *surface de plancher*.

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m2 de *surface de plancher* de l'établissement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de *surface de plancher* affectée à :

- une salle de restaurant ;
- une salle de spectacles.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.).

- Dispositions diverses :

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

ARTICLE UB . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement ou des limites séparatives, les clôtures en bordure des voies doivent être doublées d'une plantation d'alignement d'arbres de haute tige d'essences locales et à au moins 2 mètres de la clôture.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- *Il n'est pas fixé de C.O.S.*

*

* *