

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone Ub est à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'équipements publics sont autorisées. Les équipements existent ou sont en cours de réalisation.

Cette zone comprend un sous-secteur Ubs. Il s'agit d'un secteur situé à la Hirtais, à vocation exclusive de constructions, équipements et aménagements en lien avec la structure de l'EHPAD voisine de Pontchâteau, comme par exemple, les logements ou hébergements pour personnes âgées, pour leur famille, des équipements complémentaires de santé ou d'activités sportives, culturelles ou ludiques.

Cette zone comprend également un sous-secteur Ubl. Il se situe au cœur de la zone Ub du bourg, au niveau du lotissement des Saules et du lotissement de la Remondière. Ce secteur a pour objet de transposer dans le PLU la règle des clôtures des deux lotissements.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

Se superposent au PLU, la réglementation et les prescriptions des servitudes d'utilités publiques, notamment celles du périmètre de protection des eaux potables de la nappe de Campbon.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ub2

1.1.2 Les nouvelles constructions à usage industriel, agricoles et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place

1.1.3 L'ouverture et l'extension de toute carrière

1.1.4 Les dépôts de toutes sortes tels que les vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés...

1.1.5 Toute installation collective de camping et de caravaning et dépôts de caravanes

1.1.6 Le stationnement de caravanes durant plus de 3 mois sur des terrains ne comportant pas de construction à usage d'habitation

1.1.7 Les habitations légères de loisirs

Dans toutes les zones Ub et Ubl, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les

assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides
- De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées

2.1.1 L'extension des activités artisanales existantes à condition que l'extension corresponde à 30% maximum de la surface plancher existante avant travaux.

2.1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, laverie, station-service, pressing, etc...
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels

2.1.3 Les affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

2.1.4 Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :

- Pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
- Aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides

2.1.5 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place

2.1.6 La démolition à condition :

- Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- Soit de concerner un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire un bâtiment datant d'après la deuxième guerre mondiale et n'ayant pas de décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- Soit de concerner un bâti présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures

2.1.7 Tout projet modifiant à un élément du patrimoine bâti ou naturel (bois, haies...), référencé comme tel aux documents graphiques sera soumis à une déclaration au titre de l'art. L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

2.1.8 En secteur Ubs, seuls sont autorisés les constructions, équipements et aménagements en lien avec la vocation de l'EPAHD voisine de Pontchâteau, au niveau de la Hirtais, comme par exemple, les logements ou hébergement pour personnes âgées, pour leur famille, des équipements complémentaires de santé ou d'activités sportives, culturelles ou ludiques.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Le nombre des accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

3.1.3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de la législation en vigueur.

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'emprise : 5,00 m

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être déposée antérieurement ou parallèlement à toute demande de permis de construire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- La possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation
- L'éclairage public, peut être exigé lors de la demande d'autorisation

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Un local commun pour les déchets sera exigé pour les constructions de logements collectifs, d'activités ou d'équipements collectifs.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

6.2 Toute construction et annexe doit être implantée en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

6.3 Lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs, l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.

6.4 Hors zone agglomérée, les nouvelles constructions ainsi que les annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25m par rapport à l'axe des routes départementales.

6.5 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas le recul de la nouvelle construction doit être au minimum égal au recul de la construction existante,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voirie non ouverte à la circulation automobile, l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement.

6.6 Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

6.7 De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable,

télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 180 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 180 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 10%. La formule à appliquer est la suivante :
Emprise au sol (m²) = 180 + 10%*(superficie du terrain-180)

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais au milieu de la façade de cette construction :

- R+C les combles pouvant être aménagés
- R+1+C les combles pouvant être aménagés
- R+2 les combles ne pouvant pas être aménagés

10.2 La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale (les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes)

11.2 Toitures

La forme et la couverture des toitures est libre.

Toutefois, en cas de toiture à pente des constructions d'habitation, celle-ci aura deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés

Les couvertures des toitures à pente seront réalisées en ardoises ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respectées les dispositions suivantes :

En zone Ub

- **A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article Ub 6, les clôtures seront constituées par :**
 - Un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50 m
 - Une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50 m
 - Des lisses en bois, en béton, en plastique sur une hauteur maximum de 1.50 mCes éléments pourront être doublés par une haie vive. L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum
- **En limite séparative, au-delà de la marge de recul,** les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m.
- Les matériaux bruts destinés à être enduit ou peints, doivent obligatoirement être enduits ou peints.

En zone Ubl

Aux Saules

A l'alignement, les clôtures seront obligatoirement constituées par :

- Un mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètres maximum, surmonté ou non d'une clôture constituée de lisses, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1.40 mètres maximum.

Sur la profondeur de la marge de recul observé à l'article 6, les clôtures seront constituées par une grille d'une hauteur de 1.40 mètres maximum.

Ces éléments pourront être doublés par une haie vive.

En limite séparative, au-delà de la marge de recul, les clôtures auront une hauteur maximum de 1.80 mètres.

A La Remondière

Les clôtures seront constituées uniquement de grillage. Elles seront végétalisées. Un soubassement de 20 cm de hauteur maximale sous le grillage est autorisé.

- A l'alignement des voies existantes et des voies nouvelles, un grillage sera implanté à un mètre en retrait de la limite, derrière la haie plantée à l'alignement de propriété
- A l'alignement du cheminement piétonnier, un grillage sera implanté, en limite de propriété. Le grillage sera doublé d'une haie
- Les limites séparatives entre les parcelles et en fond de parcelles seront matérialisées par un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1.50 mètres

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

12.1 Constructions à usage d'habitation :

En Ub et Ubl : Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Par contre en sous-secteur Ubs : Une place et demi de stationnement par logement en logement individuel, les places pouvant être en espace commun ; une place de stationnement par logement en cas d'établissement d'hébergement.

12.2 Constructions à usage commercial

- 1 place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente

12.3 Services, ateliers et dépôts liés à une surface de vente

1 place par fraction de 200 m² de surface plancher et une place pour chaque groupe de 2 employés sur le site. La règle la plus contraignante des deux s'applique.

12.4 Bureaux

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.5 Etablissements divers

Hôtel de plus de cinq chambres : 1 place par chambre
Restaurant et débit de boissons: 1 place pour 3 personnes

12.6 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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 être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les terrains de plus de 180 m², 70% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE Ub 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ub 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.