

Chapitre II

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE UB**

Caractère de la zone

La zone UB rassemble les abords immédiats du centre ville.

Cette zone située en prolongement de la zone UA a une fonction structurante, renforcée par la présence d'équipements complémentaires tels que les écoles (école maternelle, école Pierre Foucan, école De Kermadec, école de Pointe-à-Retz), la Gendarmerie...

La zone UB est caractérisée par une densité hétérogène de son tissu ; forte à l'Est du bourg autour de la rue Vicomte de Bragelogne, elle est moyennement forte au Nord de l'agglomération entre la zone UA et le canal des Rotours, et faible au Sud du centre-bourg. Cette zone doit développer sa fonction urbaine en raison des perspectives offertes de développement de l'habitat offertes par la restructuration voire le décongestionnement de certains quartiers situés à l'Ouest, ensuite en valorisant les opportunités d'épanouissement urbain qu'elle présente au Nord et au Sud notamment.

La zone UB est destinée à favoriser une urbanisation dense, en appui de la zone centrale UA. Elle permet des constructions pouvant s'élever sur trois niveaux (R + 2) où l'urbanisation en continu sera encouragée.

Les secteurs UBa et UBb concernent le centre de Vieux-Bourg : les règles d'urbanisation y sont comparables à l'exception de la hauteur des constructions limitée respectivement à R + 1, et à R + 0 au pied de l'église, et des possibilités d'occupation du sol (C.O.S.).

Des règles de constructibilité strictes ont été imposées dans le secteur UBb concernant en particulier la hauteur des constructions, afin de préserver la valeur paysagère et la qualité panoramique offertes depuis le sommet du morne de Vieux-Bourg.

* * *

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

§ 2. Autorisations

1. Les constructions à usage :

- d'habitation
- de commerce, bureau et de service
- d'équipement collectif
- hôtelier

2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone.

3. Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités.

4. Les installations et travaux divers.

§ 3. Autorisations sous condition

1. Les entrepôts commerciaux sous réserve de ne pas excéder 200 m² en superficie de plancher hors oeuvre nette.

2. Les constructions abritant des activités artisanales sous réserve que l'activité soit complémentaire de l'habitat ou d'autres activités économiques et n'entraîne pas d'incommodité pour le voisinage.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§ 2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 ci-dessus.

* * *

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

§ 2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre d'assurer la commodité de la circulation, de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de répondre aux besoins de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères, à l'importance et à la destination des constructions.

ARTICLE UB 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

§ 1. Eau potable et Electricité

1. Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité.

2. Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau sont pris en charge par le constructeur.

§ 2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement individuel est admis qui doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, 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.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

§ 1. Dispositions générales

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 100 m² et une longueur de façade sur rue au moins égale à 6 mètres.

§ 2. Dispositions particulières

En secteur UBb, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 200 m² et une longueur de façade sur rue au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, une parcelle dont la surface est inférieure à 200 m² existant avant la date d'approbation de la révision du P.O.S. est constructible sous réserve du respect des dispositions édictées dans les autres articles du présent règlement de la zone UB.

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

§ 1. Implantation par rapport aux voies

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement, c'est-à-dire en limite des voies publiques, ou avec un recul équivalent à celui des constructions entourant la parcelle sans excéder 3 mètres.

§ 2. Implantation par rapport aux limites naturelles

1. L'implantation des constructions devra respecter un recul de dix-huit mètres par rapport à la limite du Domaine Public Maritime, du Domaine Public Lacustre, des berges de rivières, des talus de ravines.

2. Cette marge de recul pourra être modulée sur avis du service compétent en matière de risques naturels.

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

§ 1. Implantation des constructions

A. Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

1.1. Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.

1.2. Pour les façades qui ne seront pas implantées en mitoyen, les constructions respecteront un recul minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur de la construction mesurée de l'égout des toitures au point le plus bas, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

B. Limites séparatives de fond de parcelle

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative. La marge de reculement est déterminée comme suit - alinéa 2.

2. La distance mesurée perpendiculairement aux façades de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'égout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Sur la marge de reculement ainsi déterminée les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs...) sont autorisées dans la limite d'un mètre.

§ 2. Profondeur des constructions

1. La profondeur des constructions calculée par rapport à l'alignement ou de la limite de propriété ne doit pas excéder 16 mètres.

2. Toutefois pour les rez-de-chaussée de bâtiments affectés à un usage de commerce, bureau ou de service, et les constructions à usage d'équipement collectif, cette distance est portée à 20 mètres.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'égout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§ 1. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions ci-après prise en compte est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur maximale des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R + 2 et ne peut excéder 10 mètres.
3. Les combles peuvent être rendus habitables.

§ 2. Dispositions particulières

1. Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres et comporter plus de deux niveaux (R + 1).

Les combles peuvent être rendus habitables.

2. Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres et comporter plus d'un niveau (R + 0).

Les combles peuvent être rendus habitables.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Dispositions générales

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Champ d'application

Cet article concerne :

- * Les constructions et installations nouvelles ;
- * Les extensions de plus de 60 m² de S.H.O.N.
- * Les changements d'affectation des installations et constructions.

2. Dispositions pour l'ensemble de la zone :

2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

2.2. Les normes de stationnement sont ainsi définies :

- Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 m et une longueur de 5 m. Un dégagement d'une longueur de cinq mètres doit permettre aux véhicules de manoeuvrer aisément pour entrer ou sortir de leur place.
- Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

3. Dispositions quant au nombre de places nécessaires :

3.1. Constructions individuelles à usage d'habitation :

- 2 places par logement

3.2. Constructions collectives à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m² de surface Hors Oeuvre Nette de logement entamée (exemple : un logement de 45 m² = 1 place, de 80 m² = 2 places, de 125 m² = 3 places) sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

3.3. Etablissements commerciaux :

- 1 place pour 40 m² de S.H.O.B.

3.4. Bureaux :

- 1 place pour 15 m² de S.H.O.N.

3.5. Restaurants :

- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant.

3.6. Hôtels :

- 1 place par chambre

3.7. Etablissements d'enseignement :

- pour le 1^{er} degré, 1 place par classe ;
- pour le second degré, 2 places par classe ;

Tous ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

3.8. Etablissements hospitaliers et cliniques :

- 1 place pour 2 lits.

3.9. Salles de spectacles et de réunions :

- 1 place pour quatre places de spectateurs.

3.10. Stades et équipements sportifs :

- 1 place pour 5 places de spectateurs.

4. Modalités d'application :

4.1. La règle applicable aux constructions et installations ou équipements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

4.2. En cas possibilité 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 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (al. 3,4 et 5) et L. 332-6.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés dès que leur superficie excède 30 m².

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

Dans les lotissements, 20 % au moins de la superficie du terrain devra être aménagé en espaces verts, communs ou privatifs, et planté.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§ 1. Dispositions générales

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1,5. ✓
2. Lorsque sur une propriété ont déjà été réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des disponibilités résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.
3. Il est rappelé qu'il sera fait application pour toute construction dont le coefficient d'occupation du sol sera supérieur à 1, des dispositions des articles L. 112 et R 112 du Code de l'Urbanisme.

§ 2. Dispositions particulières

1. En secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.
2. En secteur UBb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant