

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine péricentrale qui prolonge les quartiers anciens.

L'amélioration de ses qualités urbaines (mixité, paysages bâtis renouvelés...) est recherchée par une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes. Elle couvre principalement les quartiers de La Couture, le Stade, Bourg Le-Comte, Saint-Michel et La Croix Coquet.

Un secteur « l » désigne les parties de la zone admettant l'implantation et l'extension des terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.

Dans les parties de la zone repérées graphiquement au plan de zonage, la nature et les conditions de l'occupation des sols font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et la stabilité du tunnel ferroviaire.



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

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

Dans toute la zone, HORS secteur « l »

- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :

- l'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Dans le secteur du tunnel ferroviaire repéré graphiquement au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol admises en zone UB sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la stabilité de l'ouvrage.

*

* *

PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe « secteur d'exposition aux nuisances de bruit des infrastructures terrestres », les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.

Des prescriptions spécifiques peuvent alors être imposées aux constructions ou aménagements projetés :

- niveau de plancher habitable le plus bas, supérieur à la cote des plus hautes eaux connues, augmentée le cas échéant d'une marge imposée par les services de l'Etat compétents ;
- autorisation des travaux de lutte contre les inondations ;
- construction limitée à des extensions mesurées de l'existant pouvant conduire à l'interdiction de nouvelles implantations.

Marnières et Carrières

Marnière dont la présence est certaine

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au document graphique du règlement par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.1.2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Présomption de cavités souterraines

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Petit patrimoine

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1 §7 du code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du petit patrimoine », ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.5 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique. Ils ne doivent pas être construits à l'alignement.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

- **Assainissement**

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

L'assainissement interne est de type séparatif.

Eaux usées

- Pour tout déversement d'eaux usées dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur la commune.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

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

Pour tout projet de construction :

- Le raccordement au réseau collectif n'est pas obligatoire, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 2 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence vingtennale.
 - Les eaux issues des parkings de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.
- **Distribution électrique**
 - Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sauf raccordement au réseau collectif, pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du Code de l'Urbanisme, la superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au nombre d'équivalent-habitant développé par le projet.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en retrait de l'alignement, de trois mètres au moins.
 - soit à l'alignement lorsqu'il existe déjà des constructions implantées en ordre continu à l'alignement de la voie sur des terrains voisins ou en vis-à-vis de l'autre côté de la voie.
- Le long des emprises ferroviaires, les constructions doivent respecter un retrait de 20 mètres au moins par rapport au rail de circulation le plus proche. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives ; en cas de retrait, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale à 1 mètre au moins.
 - Pour les constructions en deuxième rideau (et au-delà) : dans le cas d'une construction projetée attenante à une construction en premier rideau : une implantation sur l'une au plus des limites joignant l'alignement est autorisée.
 - dans le cas contraire : la construction projetée doit être implantée en retrait des limites séparatives, à moins que :
 - * elle ne s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative,
 - * ou que soient édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarit comparable,
 - * ou que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m.
- Pour les parcelles riveraines de la Charentonne, du Cosnier ou de leurs bras, la construction projetée est autorisée en tête de berge du cours d'eau.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant, qu'elles n'aient pas pour effet de réduire la marge de recul existante.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un gabarit R+3 niveaux habitables (R+3 ou R+2+C) et 15 mètres
- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire...ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, notamment la modénature des constructions sera préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de

briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect ; les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

• Façades

- Toute imitation de matériaux naturels est interdite.
- Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : brique, pierre massive, béton architectonique, enduits, bois. L'utilisation d'autres matériaux tels que le bac acier, est autorisée dans des proportions mineures (moins d'un quart de la façade).
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

• Toitures

- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
- Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).
- La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- L'ardoise, l'inox prépatiné, le zinc, le cuivre, la tuile plate, le bac acier laqué ou matériaux de module et d'aspect similaires, le chaume, sont utilisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique.
- Les formes de toitures contemporaines, les toitures terrasses et toitures assimilées sont autorisées sous réserve du projet architectural.

- **Vérandas et verrières**

- Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe et les profilés de toiture et de mur correspondants.

- **Clôtures :**

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2,50 mètres. Toutefois, des clôtures spécifiques d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées pour des motifs particuliers de sécurité (exemple : dispositif pare-ballon...).
- Les clôtures sur voie doivent être édifiées en vue d'assurer une continuité visuelle depuis la voie.
- Sur voie et en limites séparatives, elles doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures avoisinantes :
 - * soit de maçonnerie enduite ;
 - * soit de murs-bahuts bas d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de piliers plus grille métallique à barreaudage vertical simple ;
 - * soit d'une grille ou grillage doublés d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale.
- Les éléments préfabriqués en ciment et en bois sont interdits.
- Le doublage des grillages par des structures végétales de type canisse, ou par des bâches plastiques est interdit.

- **Réseaux**

- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia :
 - * Les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.
 - * Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.
- Collecte des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer d'un lieu adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

Pour les opérations d'habitat collectif, le local poubelle doit être intégré dans le bâtiment ou dans un local annexe fermé, en harmonie avec le bâtiment principal.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement
2. Hébergement hôtelier	
	0,5 place / chambre
3. Activités	
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Commerces, services, restaurants, professions libérales	- Aucune place exigée jusqu'à 150 m ² de <i>surface de plancher</i> * - 1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> au delà des 150 premiers mètres carrés de <i>surface de plancher</i> *
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Etablissement d'enseignement (de formation...)	- du 1 ^{er} degré : 1 place / salle de classe - du 2 nd degré : 2 places / salle de classe - supérieur : 4 places par tranche de 100 m ² de <i>surface de plancher</i> *
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques...)	1 place / 3 lits avec un minimum de 1 place / chambre
Résidence universitaire	1 place / 2 chambres
Résidence pour personnes âgées (maison médicalisée...)	1 place / 6 chambres
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de <i>surface de plancher</i> *

- Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.

* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces (de *surface de plancher* *) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :
 - avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
 - sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.
 - logements : 1,5 % de *surface de plancher* * et minimum 10 m²
 - autres : 1 % de *surface de plancher* * et 6 m² minimum.
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
 - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.
 - obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement.
 - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- A défaut de pouvoir remplir l'une ou l'autre de ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en application de l'art. L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Dans toute la zone

- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre 6).
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégie :

- La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier ;
- Les parcs de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques ;
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

* Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

Dans toute la zone, HORS secteur « l »

- Au moins 35 % de la surface totale du terrain doivent être développés en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige. Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

En secteur « l »

- Les espaces libres de construction, de circulation et d'emplacements (pour caravanes, tentes...) doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, développés en pleine terre ;
- Ils doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain ;
- En limite de secteur (avec les zones d'habitat ou d'activités), il est demandé un renforcement de la protection végétale (a minima sur une bande de 2 mètres au moins comptés depuis la limite séparative) : densité des plantations, associations de hautes tiges (un tiers des plantations) et de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

**SECTION III : POSSIBILITÉS
D'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.