CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

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

La zone UB destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat en ordre continu ou discontinu. Sans caractère central marqué, cette zone dispose cependant des équipements essentiels.

ARTICLE UB1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMIS

I - Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UB-2,

II - Sont admis sous réserve :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- les constructions destinées aux annexes (garages, abris, etc...) sous réserve qu'elles ne soient pas édifiées avant les bâtiments principaux et soient composées avec ceux-ci.
  Pour les abris (cf prescriptions définies à l'article UB 11 paragraphe f).

III - Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers visés à l'article UB 1 sont soumis à autorisation,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

- Les défrichements de terrains boisés non classés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier quelque soit leur superficie, dans les bois objet de l'aide de l'Etat ou propriété de collectivités locales),

- les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,

- la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois,

- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation d'habitations légères de loisirs.

II - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service,...) est soumis uniquement à la règlementation spécifique les concernant.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes à la règlementation sanitaire en vigueur et après une étude de sol, sont admises.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à édifier, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

b) Eaux pluviales

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

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à édifier, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

III - E.D.F. - P. et T. et Télé-distribution

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux E.D.F., P. et T. et Télé-distribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- les constructions nouvelles doivent être implantées sur des terrains correspondant à des superficies au moins égales à 250 m2 par logement.

- Dans les lotissements et groupes d'habitations à créer, les constructions doivent être implantées sur des terrains correspondant à des superficies au moins égales à 500 m2 par construction et 250 m2 par logement.

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

1 - Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 m de la limite de l'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation avec un retrait différent peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble.

2 - En bordure de la R.D. 768 actuelle, les constructions doivent être édifiées à plus de 10 m de l'alignement de la voie sauf indication contraire portée au plan.

Cependant, dans la zone UB de Penthièvre, cette marge de recul minimum est de 3 m (trois mètres).

3 - Dans les marges de recul par rapport aux voies figurant au plan, pourront être autorisées, l'agrandissement, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants ainsi que la construction de leurs annexes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

4 - En bordure de mer, les constructions doivent respecter la marge de recul minimale matérialisée au plan. Dans le cas où elle n'est pas matérialisée, elle ne pourra être inférieure à 35 m par rapport à la limite du domaine public.

L'agrandissement des maisons existantes situées dans cette marge de recul ne pourra se faire qu'à l'opposé du rivage voisin.

5 - Aucune construction ne doit être implantée à moins de 6 m du domaine S.N.C.F.

6 - L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages...) est soumise uniquement à la règlementation spécifique les concernant.

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

1 - A l'intérieur d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

2 - Au-delà d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions doivent, sauf dispositions particulières prévues par un plan d'ensemble, respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m. Toutefois, peuvent jouxter les limites séparatives, les constructions dont la hauteur totale en limite séparative à l'égout de toiture ne dépasse pas 3,00 m ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin.

3 - Des distances différentes peuvent être admises en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales et en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- Si le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % (vingt pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

- Si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 40 % (quarante pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

- L'emprise au sol des constructions à usage d'hôtel, de colonie ou de maison familiale de vacances est fixée à 50 % (cinquante pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par le projet, sous réserve du raccordement au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles) : 8,50 m (huit mètre cinquante),

- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente) : 3,50 m (trois mètres cinquante). La hauteur maximale des constructions édifiées dans l'enceinte de l'Ecole de Voile de Beg Rohu est fixée à 9 m.

- Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 1,50 m (un mètre cinquante) des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis sur un tiers de cette longueur.

  Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

- Dans le cas de construction (ou ensemble de constructions en continu) à usage d'hôtel, de colonie ou de maison familiale de vacances, dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 3 m (trois mètres) des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis.

  Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

- La hauteur maximale des constructions d'équipements à usage de service public n'est pas limitée.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

  Toutefois, dans le cas de terrain en contrebas de la voie, si la construction s'implante à la limite de l'emprise de la voie, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée sera situé à 0,20 m maximum au-dessus de la cote moyenne du trottoir.

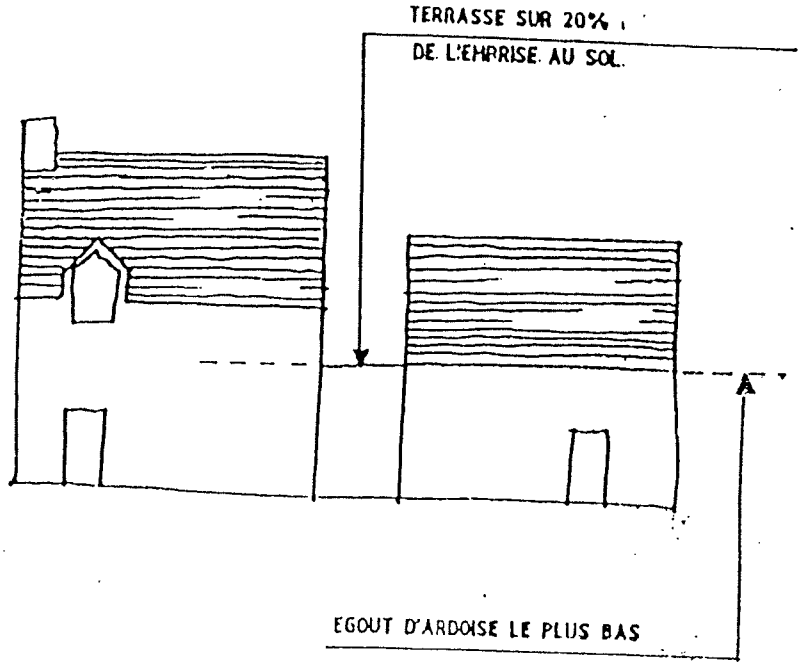
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 de la section I peuvent être refusés si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

En outre, les règles spécifiques suivantes doivent être respectées dans les différents secteurs :

a) . Toutes les constructions (sauf celles citées au paragraphe d) ci-après doivent avoir des toitures couvertes en ardoise.

. Les toitures terrasses ne sont admises que sur une surface égale à 20 % maximum de l'emprise au sol de la construction, la hauteur de ces acrotères étant limitée à l'égout le plus bas du ou des toits de la construction.



b) . Les constructions à référence traditionnelle doivent avoir des toitures à deux versants dont la pente sera comprise entre 45 et 50° à l'horizontale. Les annexes et parties en appentis pourront avoir une pente inférieure et seront couvertes en ardoises.

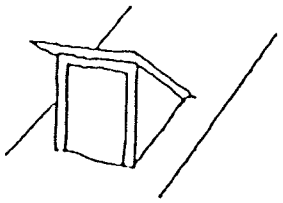
. L'éclairage des locaux sous combles s'effectuera au moyen de lucarnes "capucine", rampantes, à fronton ou quiberonnaises, de faibles dimensions situées à l'aplomb de la façade ou éventuellement en retrait (dans ce cas, elles seront revêtues d'ardoises). Les "chiens-assis" et lucarnes trapèze sont interdits.

Sont également autorisés les chassis vitrés ou verrière situés dans le plan du versant de toiture.

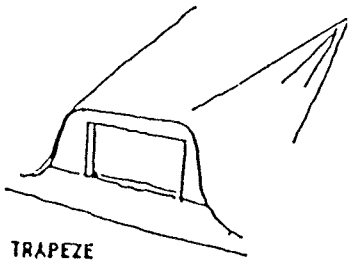
La largeur cumulée des lucarnes ne pourra excéder le tiers de la longueur de la façade avec une largeur pour chaque lucarne de 1,30 m maximum.

LUCARNES INTERDITES

LISTE NON LIMITATIVE



CHIEN ASSIS

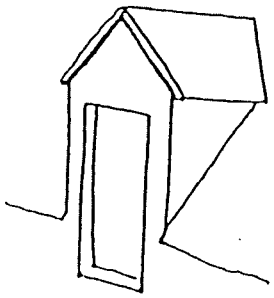


TRAPEZE

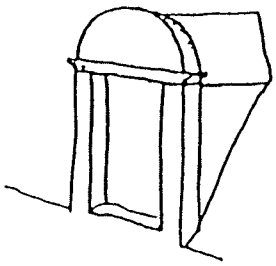
ZONES UB NA

LUCARNES AUTORISEES

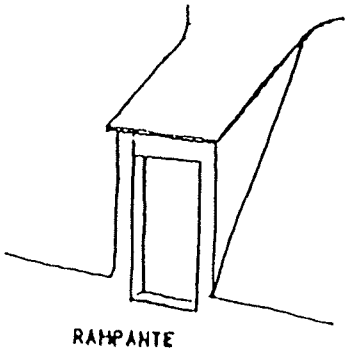
LARGEUR MAXIMALE 1M30



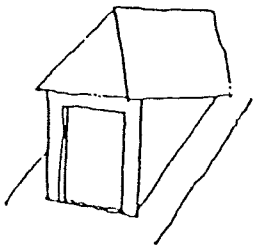
A FRONTON



QUIBERONNAISE



RAMPANTE



CAPUCINE

c) . Les constructions d'expression architecturale contemporaine pourront avoir des toitures différentes sous réserve de respecter le paragraphe a) ci-dessus et de présenter une volumétrie harmonieuse, s'intégrant dans le site et (ou) avec les constructions voisines.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le site tels que photomontages, croquis perspectifs, maquette d'étude permettant de constater la bonne insertion du projet par ses volumes et la qualité de ses matériaux.

d) . Les constructions d'équipements à usage de service public et celles édifiées dans l'enceinte de l'Ecole Nationale de Voile de Beg Rohu pourront avoir une forme de toiture particulière, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

Il en est de même pour les bâtiments à usage de commerces ou d'activités sous réserve d'une hauteur maximum de 4 m et d'une insertion harmonieuse dans le site.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le site tels que photomontages, croquis perspectifs, maquette d'étude permettant de constater la bonne insertion du projet par ses volumes et la qualité de ses matériaux.

e) . Les élévations de constructions (façades, pignons) doivent être constituées pour leurs parties pleines, de maçonnerie de granit (les joints ciment gris sont interdits) ou de maçonnerie revêtues d'enduit ou de peinture de ton clair neutre (en référence aux couleurs des enduits traditionnels à la chaux). Un revêtement constitué de matériaux différents (ardoise, bois) peut être admis sous réserve d'une insertion harmonieuse en particulier au niveau des teintes par rapport aux constructions voisines.

A titre indicatif, les constructions totalement revêtues de bois naturel ou d'ardoise, ne seront pas admises si elles sont directement en covisibilité avec des habitations recouvertes d'enduit blanc. Dans ce cas, ce type de matériau de teinte différente sera admis s'il ne représente pas plus du tiers de la surface globale des façades et des pignons.

f) . Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'une emprise au sol de 10 m2 maximum, d'une hauteur maximale de 3 m. Ils seront réalisés en bois ou en maçonnerie enduite et implantés en fond de parcelles.

2 - Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

a) - murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,50 m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature ou d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent,

- haies végétales composées (cf annexe n° 2),

- grillages verts simples sur poteaux métalliques verts ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m, doublés d'une haie ou de brande sans muret à la base.

- Palissade de bois correctement agencée (hauteur maximum : 1,50 m) ou brande avec muret en pierre à la base de hauteur maximum de 70 cm (combinaison ne pouvant excéder 1,50 m).

Les clôtures différentes ne sont pas admises, sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

b) Dans les lotissements et groupes d'habitations, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- les terrains concernés au plan par la trame "plantations à réaliser" seront plantés à l'occasion des opérations d'aménagement.

- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m2 de terrain non construit.

- Dans le secteur de point de vue du Lizo, aucune plantation ne devra masquer la vue sur la mer depuis la RD 768.

- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, ...) représentant 15 % (quinze pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 20 % (vingt pour cent).

  Lorsque la parcelle (ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet est desservie par le réseau public d'assainissement, le coefficient d'occupation du sol peut atteindre 40 % (quarante pour cent).

- Le coefficient d'occupation du sol des constructions à usage d'hôtel, de colonie de vacances ou de maison familiale de vacances est fixé à 80 % (quatre vingt pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par le projet, sous réserve du raccordement au réseau collectif d'assainissement.

- Le coefficient d'occupation du sol des constructions d'équipement à usage de service public n'est pas limité.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 ci-dessus n'est pas autorisé.