

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7°.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes et de bateaux, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- L'édification d'annexes séparées (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les parcs d'attraction ouverts au public,

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation mais d'améliorer la situation, et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif sous réserve de bonne intégration urbaine.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 4,5 mètres de largeur au minimum pour les voies à double sens de circulation et 3,5 mètres minimum pour les voies à simple sens de circulation.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse au-delà de 50 mètres doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- 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 (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - Les pistes cyclables
 - Les sentiers piétons et/ou touristiques
 - Les espaces de stationnement public

- Toute autorisation peut 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.

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. Électricité et téléphone

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage pour les opérations de plus de 10 logements dans l'emprise de l'opération.

III. 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 collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit faire l'objet d'un avis préalable du Service Public d'Assainissement non collectif.

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.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, 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).

En cas de densification de la zone urbaine, le débit après l'urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel. En effet les modélisations mathématiques réalisées sur les réseaux d'eaux pluviales ont montré que ces collecteurs sont en limite de débordement pour la pluie décennale (pluie de référence).

Pour les maisons individuelles, le coefficient d'imperméabilisation des parcelles après l'urbanisation ne doit pas dépasser 0.54 (50% imperméable et 50% espace vert).

Pour les immeubles, le coefficient d'imperméabilisation des parcelles après l'urbanisation ne doit pas dépasser 0.80 (80% imperméable et 20% espace vert).

La méthode de calculs de volume de rétention et de débit de fuite nécessaires pour ces parcelles

est présentée ci-après.

Il existe deux types de bassins versants : bassins versants hydrauliquement saturés et bassins versants hydrauliquement non saturés. Pour chacun de ces types, il existe une méthode spécifique de calculs de dimensionnement des mesures compensatoires.

Cas d'extension ou division des parcelles urbaines situées en bassins versants hydrauliquement saturés : prévoir une rétention par parcelle. Cette rétention pourra être de type : noue stockante, la cuve de stockage/récupération et réutilisation des eaux de pluie ou le toit stockant (pour les toits plats).

Le volume et le débit de fuite de cette rétention sont calculés selon les formules présentées ci-dessous :

Calcul du Volume à stocker (pluie de retour décennale)

$$V = S \times 0.0034$$

Avec :

- V = volume à stocker (m³)
- S = Surface imperméable d'extension (m²)

Formule simple de détermination du débit de fuite nécessaire -

Calcul du débit de fuite nécessaire

$$Q_f = S \times 0.0003$$

Avec :

- Q_f = Débit de fuite nécessaire (Vs)
- S = Surface imperméable d'extension ou à construire (m²).

Exemples

- ⇒ Surface d'extension (ou construction neuve} dans un bassin versant hydrauliquement saturé 100 m² (100 m² imperméable):
- ⇒ V = 100 x 0.034
- ⇒ **= 3.4 m³** (Volume à stocker)

- ⇒ Q_f = 100 x 0.0003
- ⇒ **Q_f = 0.03 l/s** (débit de fuite à prévoir)

Ainsi, si une personne souhaite construire une maison de surface imperméable totale de 100 m² (y compris la terrasse et l'entrée revêtue de la maison) dans un bassin versant hydrauliquement saturé, elle devra prévoir une rétention se caractérisant par un dispositif de stockage de 3.4 m³ avec un débit de fuite de 0.03 l/s.

c) Eaux résiduaires industrielles

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

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction doit être implantée en fonction de la topographie du terrain de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée pour la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

- Le nu des façades des constructions devra être implanté à l'alignement des voies publiques, ou en limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait de 2 mètres minimum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes à l'implantation du bâti existant ou en retrait sans réduire la marge de recul existante.
- Toutefois, de telles 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 du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD775, avec accès directs interdits.

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

- Les constructions principales, annexes ou annexes séparées peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou annexes séparées doivent être implantées à 2 mètres minimum de ces limites.

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

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Les garages et abris de jardins non attenants à la construction principale, des constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Elle est fixée comme à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions principales à Guémené-Penfao et à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère à Beslé sur Vilaine et Guénouvry.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou 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.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur

Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Les toitures-terrasses seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, annexes séparées et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif.
- D'autres types de toitures pourront être accordés :
 - si l'architecture du bâtiment l'impose ou afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux,
 - dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers, si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).

Clôtures :

- Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :
 - Un mur bahut de 0.60 à 1m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50m de hauteur.
- Les coffrets EDF et GDF seront intégrés au mur bahut.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m.
- Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive constituée d'essences locales, sans dépasser au total les hauteurs indiquées ci-dessus.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE 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).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
 - Soit de verser une participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement :
 - conformément aux articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article R332-17 et suivants du même code,
 - conformément à la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2007 (délibération 2007-099)

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, hors voirie (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10% du terrain intéressé par l'opération.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.