

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UB** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au secteur intermédiaire entre le centre traditionnel de la ville de CHÂTEAUNEUF DU FAOU et les quartiers pavillonnaires de développement récent.

Elle est destinée à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Un sous secteur UBp1 existent à Petit Moulin. Il correspond aux constructions présentes au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1).

## **Article UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

1. La création ou l'extension d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels, artisanaux.
3. Le stationnement isolé de caravanes.
4. Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
5. L'ouverture de toute mine ou carrière.
6. Les discothèques.
7. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules ainsi que les casses d'automobiles.

## **Article UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles L.421-3, R.421-26, R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.  
En dehors des EBC, l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2003 fixe à 2,5 hectares le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du Code Forestier.
5. Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
6. Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. Au sein du périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic (périmètre 1 et périmètre 2), indices p1 et p2, les autorisations d'urbanisme devront respectées les dispositions du règlement de la prise d'eau.

### **B - Les occupations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :**

1. Les constructions de quelque nature que ce soit , sauf celles visées à l'article UB1 et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
2. Les annexes et dépendances des constructions existantes. Leur superficie maximale ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

3. Les exhaussements et affouillements du sol si ils sont liés à une autorisation.
4. L'hivernage de caravanes ou de bateaux, à condition qu'ils soient situés sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une intégration parfaite (bassin de rétention, transformateur EDF,...).

### **Article UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées, s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera mis en place.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées prioritairement sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## **Article UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.

2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 7 mètres, par rapport à la limite de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.

Si la construction n'est pas édifée à l'alignement, un muret doit être construit entre l'emprise publique et l'emprise privée, afin d'assurer la continuité de l'alignement au bord de la voie.

3. L'implantation d'une seconde construction, en arrière des constructions implantées à l'alignement, est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...),
- dans le cadre d'un projet d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

Dans ce cas, un recul supérieur à sept mètres pourra être autorisé.

## **Article UB7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction doit être implantée sur la limite séparative ou à 3 mètres minimum de la limite séparative.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),
- pour les extensions des constructions existantes, non implantées suivant la règle,
- pour les annexes aux constructions existantes (garages, ...),
- dans le cadre d'un projet d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants.

Dans ce cas, une construction implantée à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, est autorisée.

## **Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres les unes des autres.

## **Article UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## Article UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

zone	égout de toiture	faîtage*	acrotère et autres toitures
UB	10,00 m	14,00 m	10,00 m

\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus, ...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération, comme référence.

3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les vérandas rapportées à un bâtiment existant et visibles depuis l'espace public devront s'intégrer par leur volume, à l'architecture de la construction initiale

4. L'édification des bâtiments annexes donnant sur la rue sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

5. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

6. Les enseignes devront se conformer à la typologie locale. Elles seront conforme aux dispositions du code de l'environnement (articles R.581-55 et suivants).

7. Les bardages ne sont autorisés que sur les flèches des constructions.

Les bardages présentant la même teinte que le revêtement de la construction seront privilégiés.

8. Clôtures :

a) Les clôtures seront réalisées avec des matériaux présentant une harmonie avec l'environnement. Leur aspect ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- b) Elles devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres.
  - c) L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit, ...) est interdit.
  - d) Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.
9. Les éléments du patrimoine bâti repérés au document graphique seront à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

#### **Article UB12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors de voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.
2. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
3. Enfin, en cas d'impossibilité absolue, afin de permettre les opérations de rénovation, les aménagements ainsi que les reconstructions d'immeubles existants pourront être autorisés si la commune atteste disposer dans un rayon de 300 mètres de places de stationnement en nombre suffisant.

#### **Article UB13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées sous forme végétale ou minérale adaptée à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **Article UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.