

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère périphérique, comprenant des activités compatibles avec l'habitat (commerces, activités et de services), et dans laquelle les équipements sont réalisés ou en cours de réalisation.

Celle-ci est constituée de :

- la zone UBa, qui concerne les quartiers à dominante d'habitat situés au nord de l'agglomération de Guérande,
- le secteur UBa1, qui concerne le secteur « Ilot Versailles » ; ce secteur est doté d'orientations d'aménagement.
- la zone UBb, qui concerne les secteurs à dominante d'habitat situés à flanc de coteau et au niveau des marais, au sud de l'agglomération de Guérande et dans les villages importants de "Clis", "Queniquen", "Careil", "Mouzac", "Saillé" et "Les Florales",
- la zone UBc, qui correspond aux secteurs à dominante d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'industrie,
- les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour plus de 3 mois sur un terrain nu,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning,
- les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- dans les secteurs à projet, dont les périmètres sont définis dans les documents graphiques et justifiés dans le rapport de présentation en application des dispositions de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, les constructions et installations nouvelles dans l'attente de l'élaboration du projet.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, boulangeries, laveries, garages de réparation automobile, stations services, chaufferies d'immeubles, services ou commerces , etc ...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

L'aménagement des établissements classés et/ou susceptibles de générer des nuisances existants est admis s'il est susceptible de diminuer les nuisances ou la gêne pour le voisinage. L'application de cette disposition ne peut aboutir à une extension de ces établissements.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, si la topographie l'exige, et à la réalisation d'aires de stationnement collectif en sous sol.

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des principales voies de desserte du territoire sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres figurant en annexes.

Dans les secteurs à projet, dont les périmètres sont définis dans les documents graphiques et justifiés dans le rapport de présentation en application des dispositions de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme, sont autorisés l'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes, sous réserve de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès direct est interdit sur les RD 99E et 774 (au niveau de Saillé). Les accès sont limités et regroupés le long des RD 99 (à l'ouest de l'agglomération) et 774 (au sud de l'agglomération, à partir de l'intersection avec la RD 774A).

3.2. 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 nouvelles desservant plus de 1 logement doivent avoir une emprise minimale ouverte à la circulation automobile de 4 m de largeur.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis.

En secteur UBa1

Les alinéas 2 et 3 de l'article 3.2 Voirie ne s'appliquent pas. Il convient de se reporter aux principes définis dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. La construction devra être implantée, de manière à

ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Pour toute opération d'au moins trois logements, un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être prévu de manière à ce que le débit de fuite instantanée résultant de l'opération ne soit pas augmenté.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâtie sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

4.3. Electricité – téléphone

La desserte de la ou des constructions doit être réalisée à l'intérieur de la parcelle par des câbles enterrés.

En cas de constructions en ordre continu, le réseau sera posé soit sur les façades, sous les corniches, soit enterré.

Dans les lotissements et constructions groupées, les réseaux doivent être réalisés par des câbles enterrés.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de règle particulière.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait

- par rapport à l'axe des différentes voies du réseau routier départemental et hors agglomération les reculs minimaux à respecter pour les constructions nouvelles sont de :

Catégorie	Routes concernées	Recul minimal imposé
LS	RD99 (à l'Est de l'agglomération), 99 E et 774	100 m pour l'habitat, 50 m pour les activités et 30m pour les bretelles d'échangeurs
LAT 2	RD45, 92 (au Sud de l'agglomération), 99 (à l'Ouest de l'agglomération), 774 A et 774 (au Sud de l'agglomération, à partir de son intersection avec la 774 A)	35 m pour l'habitat et les activités

RDL	RD 47, 48, 51, 92 (à l'Ouest de l'agglomération), 192, 233, 247, 252, 774 (au Sud à partir de l'intersection avec la RD 45)	25 m
-----	---	------

- ❑ dans les autres cas et pour les autres voies : retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe, avec retrait minimum de 5 m sur l'alignement

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une construction existante, en bon état, qui serait édifiée avec un retrait différent ainsi qu'en raison des nécessités techniques liées à des équipements d'intérêt collectif.

En secteur UBa1 :

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas. Les constructions seront implantées suivant les principes définis par les orientations d'aménagement.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de recul imposée.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m

Toutefois, la technologie particulière du chaume justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.

La distance minimale à respecter par rapport au fond de parcelle est égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction avec un minimum de 3 m.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1 :

7.2.1 Dispositions générales :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur à l'égout, avec un minimum de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faîtage lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.2.2 Dispositions particulières :

Il est possible de déroger aux règles définies aux 7.2.1 pour :

- les constructions d'annexes isolées de hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, pour préserver une haie bocagère existante et en bon état de conservation,
- répondre aux nécessités techniques d'équipements d'intérêt collectif,
- pour les constructions situées en zone UBa1.

Les règles définies au 7.2.1 ne s'appliquent pas.

En secteur UBa1 :

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas. Les constructions seront implantées suivant les principes définis par les orientations d'aménagement.

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

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface des annexes et garages non accolées aux constructions principales est limitée à 50 m² par logement.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou de remblais.

a) en zone UBa

La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 9 m, la hauteur au faîtage ne pouvant excéder 15 m.

b) en zone UBb

La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m ou 3,30 m à l'égout si la toiture est couverte en chaume.

c) en zone UBc

La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 9 m, la hauteur au faîtage ne pouvant excéder 15 m.

Il est possible de déroger à la hauteur autorisée pour des nécessités techniques liées à l'équipement d'intérêt collectif.

Les extensions des constructions existantes et les nouveaux bâtiments créés lors de l'extension d'un équipement pourront atteindre des hauteurs équivalentes à celles des constructions existantes à usage d'équipement d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal. Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée. La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

11.3. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40° et 55° ou adaptée à celle de la construction voisine. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ou en chaume. Les toitures en chaume auront une pente comprise entre 50° et 55°.

11.4. Clôtures

Les clôtures éventuelles seront réalisées en respectant les dispositions ci-après :

Dispositifs autorisés	Alignement				Limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul				Limites séparatives au-delà de la marge de recul			
	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut
Hauteur maximale autorisée	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,80 m	1,80 m	1,80 m	1,80 m

Sur l'ensemble du territoire et notamment dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Brière, les clôtures maçonnées utilisant d'autres matériaux que la pierre de pays sont interdites.

L'emploi des clôtures en panneaux de bois, en béton moulé et/ou de poteaux béton, à l'alignement et sur les limites séparatives à l'intérieur de la marge de recul, est interdit. L'emploi des clôtures en béton moulé de hauteur supérieure à 0,50 m est interdit le long des limites séparatives et au-delà de la marge de recul.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,
- de brandes doublées d'une haie vive.

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

En secteur UBa1 :

Le mur de clôture existant sera préservé, sa démolition ponctuelle pourra exceptionnellement être acceptée pour créer un ou des accès au terrain. Les clôtures en cœur d'îlot ou ayant fonction de séparer des espaces privatifs devront être traitées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment sur lesquelles elles s'appuient. La recherche d'une intégration optimale de ces ouvrages devra être recherchée. Des dispositifs autres que ceux définis à l'article UB11-4 pourront être acceptés sous réserve des critères d'intégration définis précédemment.

11.5 La démolition des murs et murets de qualité sera strictement limitée aux besoins de la construction.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès. La réalisation d'un nombre minimal de places sera exigée suivant les règles ci-après :

Habitation :

- zones UBa et UBc
 - 2 places par logement. Dans les opérations de lotissement ou les permis groupés, il sera exigé, pour les visiteurs, une place supplémentaire par tranche de 4 logements (soit de 4 à 8 logements 1 place supplémentaire, de 9 à 12 logements 2 places supplémentaires, etc).

En secteur UBa1 :

Un garage ou une place de stationnement par logement. Il sera exigé quelques places supplémentaires pour les visiteurs.

- zone UBb
 - 1 garage ou 1 place de stationnement par logement. Dans les opérations de lotissement ou les permis groupés, il sera exigé, pour les visiteurs, une place supplémentaire par tranche de 4 logements (soit de 4 à 8 logements 1 place supplémentaire, de 9 à 12 logements 2 places supplémentaires, etc).

Activités :

- Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement existantes afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

1 place par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette créée.

- bureau ou services :
 - 1 place par 30 m² de surface hors œuvre nette
- commerce de 150 m² et plus de surface de vente :
 - surface réservée au stationnement au moins égale à 60 % de la vente
- commerce jusqu'à 150 m² de surface de vente :
 - 1 place par 40 m² de surface de vente
- ateliers :
 - surface réservée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette
- hôtel :
 - 1 place par chambre
- restaurant :
 - 1 place par 10 m² de salle de restaurant

Pour les autres activités, le nombre de place sera fonction du besoin estimé.

En cas de changement d'affectation, la norme applicable est celle de la future utilisation.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Obligations de planter

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

13.3. Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

13.4. Les espaces libres doivent être tenus en état permanent de propreté.

13.5. Dans les opérations de 2 logements ou plus (lotissements et groupements d'habitations, ...), 25 % de la surface totale de l'opération, voirie comprise, doivent être traités en espaces communs à tous les lots dont 15 % au moins doivent être traités en espaces verts.

○ **En secteur UBa1 :**

La constructibilité est réalisable au sein des périmètres définis aux orientations d'aménagement annexées au Plan Local d'Urbanisme. Par conséquent, les zones d'espaces verts ne supporteront aucune construction.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.

Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UBa1 :

Le COS ne s'applique pas.