

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U1

Caractère de la zone U1

La zone U1 correspond au centre ancien aggloméré de Saint-Gibrien.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone U1 est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur le plan des contraintes (document n°5e), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

La zone U1 est soumise à l'aléa fort de mouvement de terrain, reporté sur le document graphique du Règlement d'Urbanisme (document n°4b) et sur le plan des contraintes (document n°5e).

U1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage ;
- les aérogénérateurs ;
- les pylônes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol ;
- les garages en bandes de plus de trois unités non liés à une construction destinée à l'habitation autorisée dans la zone ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de matériaux et de déchets ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une autre occupation ou utilisation du sol autorisée et concernant une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carrés et dont la hauteur excède 2 mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

U1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- le stationnement des caravanes, en vue de leur prochaine utilisation, à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les garages collectifs de caravanes s'ils intègrent des bâtiments existants ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits ;
- dans le secteur soumis à un aléa fort de mouvement de terrain (voir document graphique du Règlement d'Urbanisme – document n°4b, ainsi que la carte des contraintes – document n°5e) : les constructions et installations sont admises sous réserve de prendre les mesures adaptées au risque (sécurisation du site, adaptation des constructions à la nature du sol,...).

U1 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition : "VOIE DE DESSERTE"

La voie de desserte est celle qui donne accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et aux deux roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies nouvelles de desserte doivent :

- comporter une largeur d'emprise de :
 - 6 m pour la desserte de 2 à 5 logements ;
 - 8 m pour la desserte de plus de 5 logements.
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition : "ACCES"

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer sur le terrain depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

Les accès carrossables doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U1 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

En cas d'impossibilité technique avérée, le rejet peut être admis dans le réseau de surface public.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

4-4 Déchets

Toutes les constructions nouvelles, à destination de logements collectifs, doivent comporter des locaux de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.

U1 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

U1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale telles qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent chapitre et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

6-2-1 Définition : "TERRAIN - FAÇADE DE TERRAIN"

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë (limite commune entre le terrain et le bord de la voie) à la voie.

6-2-2 Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

L'extension des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non conformité de ce dernier.

La reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article est autorisée.

U1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Elles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition : "LIMITES SEPARATIVES"

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

7-3 Dispositions applicables

Sur une profondeur de 20 m comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre limite latérale. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

Au-delà de la bande des 20 m comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée s'il existe déjà une construction de même nature édifiée en limite séparative sur le terrain voisin ; la construction est alors possible sur l'immeuble préexistant sans pour autant dépasser la longueur ni la hauteur de celui-ci. En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de l'autre limite séparative latérale, ne doit pas être inférieure à 3 m.

Concernant les constructions destinées à l'exploitation agricole, la distance de tout point du bâtiment le plus proche des limites séparatives latérales ou de la limite opposée à la voie doit être supérieure ou égale à 5 m.

U1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

U1 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

U1 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions : "HAUTEUR"

La hauteur d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Quand la construction est implantée en limite de l'espace public, ou avec une façade au moins dans une bande de terrain de 15 m pris à partir de l'alignement, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'espace public.

Définitions : "NIVEAUX"

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Dispositions applicables

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Par ailleurs, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit.

U1 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-1 Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les toitures

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de produits verriers ou de matériaux équivalents.

Les toitures-terrasse sont interdites. Elles sont toutefois autorisées pour les parties de bâtiment d'un seul niveau (RDC) et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de l'emprise au sol de la construction.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles ne devront pas porter atteinte à l'harmonie visuelle du bâti. La pose de ces installations techniques en débords est interdite.

11-3 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et doivent être constituées :

- soit par un mur plein ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une clôture constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 m.

U1 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Champ d'application

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles,
- aux aménagements ou extensions qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (dont logement supplémentaire),
- aux changements de destination des constructions existantes.

12-2 Dispositions applicables

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement, en plus du garage, pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 25 mètres carrés de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux ;
- dans le cadre d'opérations d'aménagement, à partir de 7 logements, une place de stationnement supplémentaire par logement devra être créée afin de réaliser du stationnement (parking visiteur) dans les espaces publics de l'opération ;
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

U1 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour chaque opération, 30% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 200 m² de terrain non bâti. Les toitures végétalisées ne compteront pas dans ce calcul.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant 6 logements et plus, doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

Les essences mentionnées au document n°5f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

U1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

