

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de LES PIEUX



Modification du P.O.S.

Ajout règlement écrit « zone UB »

Pièce n°2

Dossier d'approbation

Mai 2013

*Vu pour être notifié à la délibération n° 2013-03-29
en date du 06/06/2013*

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 rue Alexis de
Tocqueville

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

Email contact@planis.fr



Bruno COTTEBRUNE

ZONE UB**CARACTERISTIQUES GENERALES**

La zone UB est caractérisée par un tissu urbain de densité moyenne. Elle correspond aux extensions en périphérie du centre-ville des Pieux et au village d'Etang Val.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, aux poussières et aux risques d'explosion, de pollution, d'incendie...

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES****1- Occupation et utilisations du sol admises :**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UB2.

2- Occupation et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement et l'extension des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**Sont interdits :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ainsi que les installations soumises à déclaration, ne répondant pas aux conditions prévues au paragraphe 2 de l'article UB1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1800 m².
- Les ateliers de fabrication de produits chimiques.
- La construction de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois et l'implantation d'habitation légères de loisirs.

- Les installations et travaux divers sauf :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussement nécessités par la construction de bâtiments ou de leurs dépendances

Section 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2- Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3- Voirie

Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 30 logements ou 3000m² de surface de plancher et devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable :

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement est obligatoire.

2- Assainissement

Eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

3- Autres réseaux

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F et France Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement de fait¹ lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

¹ « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

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

Non réglementé.

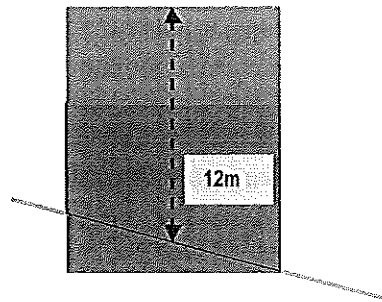
ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de constructions (mesurée au faîtage à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne peut pas excéder 12 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**1-Volumétrie**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

Si les constructions à usage d'habitation (volume principal) présentent des toitures à deux pentes, celles-ci devront être comprises entre 30° et 45°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Les toitures terrasses sont admises.

2-Matériaux apparents et couleurs :

Le matériau de couverture de la construction principale sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

Façades et pignons : les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

3-Clôtures

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

La hauteur maximale des clôtures minérales sur rue ne dépassera pas 0,80 mètre.

La hauteur maximale des clôtures minérales en limite séparative ne dépassera pas 1,20 mètre.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

4-Extension de bâtiments existants et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

5-Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien commerce lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité ² pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE UB 12 –STATIONNEMENT

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Un parc de stationnement est par ailleurs disponible à proximité (moins de 300m) d'une capacité de 180 places.

ARTICLE UB 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

² Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbre ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 2500 m², 10% de la surface devra être traité en espace paysager de qualité, commun à tous les lots. Cet espace pourra comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et sera conçu de manière à favoriser la convivialité entre co-lotés.

Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet

