

## **ZONE U.E.**

### **CARACTERE DE LA ZONE U.E.**

La zone U.E. est une zone urbaine comprenant à la fois le centre traditionnel de l'agglomération et l'extension de cette agglomération.

Cette zone est équipée, ou en voie d'équipement.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux activités compatibles avec l'habitat, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées sous réserves que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U.E. 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **1. Dans les marges de reculement**

Non réglementé.

##### **2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**

Non réglementé.

##### **3. Sur l'ensemble de la zone**

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à l'aménagement de la zone, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

L'ouverture, l'extension ou les exploitations de carrières et de mines.

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

Le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, en dehors des bâtiments et remises ainsi qu'en dehors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les discothèques.

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Bretagne – Pays de Loire et du SAGE Vilaine.

## **ARTICLE U.E. 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

### **1. Dans les marges de reculement**

Non réglementé.

### **2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**

Voir article 7 des Dispositions Générales.

### **3. Sur l'ensemble de la zone**

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, agricoles, artisanaux ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zones.

L'aménagement et la restauration des constructions existantes, ainsi que les extensions.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, 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 celle-ci.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

Tout bâtiment repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique est soumis au permis de démolir.

Les bâtiments annexes à l'habitation pourront être implantés dans la limite fixée par l'article U.E.9. à condition que leur réalisation ne porte pas à plus de deux leur nombre sur une même unité foncière à compter de la date d'approbation du P.L.U.

Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou à l'aménagement de voies routières.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.E. 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucune opération ne peut être desservie exclusivement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **2. Voirie :**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles comporteront une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, la commune pourra imposer des aménagements tels que les véhicules puissent y faire demi-tour (notamment véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...). La commune pourra également imposer des aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères en entrée de voie.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, ces aménagements ne seront pas nécessairement exigés si la chaussée permet le croisement de deux véhicules automobiles.

## **ARTICLE U.F. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité...)**

L'altitude des réseaux dépendra de la topographie des terrains.

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. - Eaux usées :**

Sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles ou de certains effluents peut être subordonné à un traitement préalable.

#### **2.2. - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés, ouvrages de rétention ...).

### **3. Réseaux divers :** **(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, et sera obligatoire chaque fois que les conditions techniques le permettent notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE U.E. 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface et forme) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Le pétitionnaire devra également s'assurer des possibilités de rejet des effluents.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE U.E. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. Voies et places publiques ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait de 4m minimum sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

### **2. Voies piétonnes ne longeant pas une voie ouverte à la circulation automobile**

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m.

### **3. Autres emprises publiques (parcs, ...)**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 2m.

### **4. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus**

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou de son alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

L'aménagement, la reconstruction à l'identique et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement initial.

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).

Des implantations autres que celles énoncées ci-après pourront être autorisées pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place dans les cas suivants :

- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la sécurité routière
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Dans le cas de constructions situées dans un carrefour et générant une gêne pour la circulation automobile (perte de visibilité,...), leur implantation se fera en retrait de 5 m. minimum de l'alignement sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées, à l'exception des constructions et installations dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales.

## **5. Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1 991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télé »communications,...).

### **- Réseau de transport d'énergie électrique :** **Lignes existantes :**

Les projets d'aménagement, de construction, de surélévation ou de modification à proximité des lignes électriques existantes, seront soumis à Electricité de France, pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE U.E. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concentratrice, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **1. Par rapport aux limites latérales et aux fonds de terrains :**

Lorsque les constructions ne jouxent pas la limite, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne sera pas inférieure à 2,50m.

## **2. Bâtiment annexe – Abri de jardin :**

Des constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites latérales des parcelles et le long de la limite de fond de terrain. Si le bâtiment n'est pas implanté dans les conditions précitées, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,50m.

### **ARTICLE U.E. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE U.E. 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans la limite de 80m<sup>2</sup> au total pour les bâtiments annexes, hors piscines ou pièces enterrées.

### **ARTICLE U.E. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction neuve doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

En zone U.E. les constructions ne pourront dépasser :

- R + 1 + C, et 10m au point le plus haut sauf les immeubles collectifs habitat (R+3).

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente de la règle précitée peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës préexistantes.

Lorsque la construction s'implantera en dent creuse, une hauteur égale à celle des immeubles riverains pourra être imposée.

Toutes les constructions élevées au-delà de la hauteur maximale devront s'inscrire dans le volume enveloppe définie par des pentes de 45° partant de l'égout du toit.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus de la côte de voirie, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure qui sera autorisée selon avis du maire.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

Les bâtiments annexes à l'habitation auront une hauteur maximum de 3,50 m mesurée à l'égout du toit.

## **ARTICLE U.E. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications,...).

### **1. Règles générales :**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes que l'orientation des lignes de faitage, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les citernes (fuel, gaz) seront soit enterrées, soit masquées par une haie végétale ou une palissade en bois.

Peuvent être interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc ... ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs seront de teinte neutre, s'harmonisant avec les constructions environnantes en évitant les couleurs vives.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les constructions annexes à l'habitation seront réalisées en bois, pierre ou parpaings qui devront être enduits d'une couleur identique à celle de la construction principale ou en harmonie avec l'existant.

La tôle et les matériaux de récupération sont interdits. Toutefois, les bardages de bonne qualité (ex : composites, PVC,...) sont autorisés.

## **2. Toitures :**

A l'exception des toitures terrasses et des mono-pentes, la pente des toitures des volumes principaux des habitations sera comprise entre 30° et 50° ou identiques à celles de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises naturelles ou zinc ou tous matériaux d'aspect équivalent et qui disposent d'une bonne durabilité (couleur sombre, dimensions ...). La pose d'ardoises en losange est interdite.

Le volume des lucarnes et des ouvertures aménagées en toiture sera discret.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

La couleur de la toiture non vitrée devra se rapprocher de la couleur de l'ardoise.

Les toitures des bâtiments annexes à l'habitation seront en ardoises ou en zinc ou tous matériaux d'aspect équivalent et qui disposent d'une bonne durabilité.

Dans le cas de projets de construction et de dépendances ayant un caractère architectural de qualité, des exceptions à ces règles pourront être acceptées.

Les bâtiments à usage d'activités ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux pentes.

## **3. Clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.80m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2,00m.

Les parpaings nus, les plaques préfabriquées brutes ou en fibrociment sont interdits sauf le soubassement des clôtures en grillage qui ne dépassera pas 0.60m.

La conservation des murs ou murets anciens en pierre est recommandée.

Les clôtures pleines d'une hauteur maximale de 2.00 m seront autorisées en limites de propriété.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

## **ARTICLE U.E. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. 2 places de stationnement par logement devront être prévues sur les terrains correspondants, garage compris. Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé une enclave de 5x6m.

Le calcul des places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

### **1. Constructions à usage d'habitation collective :**

Une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum d'une place par logement.

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

### **2. Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

### **3. Constructions à usage commercial, artisanal et de bureau (y compris les professions libérales) :**

Une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble avec un minimum de 2 places.

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de la surface hors-œuvre nette si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m<sup>2</sup> de SHON.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### **4. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :**

Une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **5. Modalités d'application :**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à la réalisation d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager prévus aux R 421-23 et R421-19 Code Urb. respectivement, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

### **ARTICLE U.E. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Lors de la réalisation de lotissements de plus de 5 constructions principales et de groupes d'habitations, des espaces libres devront être intégrés au projet.

Pour toute construction, à l'exception de celles à vocation artisanale ou commerciale et autres services, les espaces libres devront être traités en espaces verts au moins pour 15 % de leur surface. Ils seront agrémentés de plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de massifs floraux.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Les espaces boisés classés T.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.E. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.