

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Un indice particulier a été créé, UE1, correspondant aux secteurs non desservis en assainissement collectif.

Cette zone comporte un secteur de protection relatif au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Il est identifié au plan de zonage par une trame spécifique.

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

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

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'habitation.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.

Dans les secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine et identifiés au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celle prévues à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

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 des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 15 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 c du code de l'urbanisme nécessaires aux installations admises dans la zone et liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les aménagements et les extensions des activités existantes.

Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :

1- Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

2- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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 ensemble d'immeubles à desservir.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

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.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Lorsque la voie nouvelle a une longueur inférieure ou égale à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

Dans le secteur UE1, toutes les eaux et matières usées doivent être traitées 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

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 (bassins tampons...).

3 - Réseaux divers :

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).
L'entierement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES 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.

Dans le secteur UE1, pour recevoir une construction, un terrain existant ne pourra avoir une superficie inférieure à 900 m².

En cas de création de terrain par détachement d'une propriété bâtie, la partie supportant la construction devra également respecter ce minimum.

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

Toutefois, dans l'hypothèse où le secteur UE1, ou une partie de celui-ci, est desservi par un réseau collectif d'assainissement, il ne sera pas exigé de superficie minimale pour construire.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

En cas de construction comprise dans une continuité bâtie, la construction neuve doit respecter l'alignement existant ou celui de l'une ou l'autre construction contiguë à plus ou moins deux mètres.

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait maximum de 10 m, y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé. Pour le retrait fixé à 10 m, un alignement minimum de 20% de la façade est imposé.

Des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement ne pourront être réalisées que si les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération, ou si l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.

Voies piétonnes

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 3m.

Autres emprises publiques (parcs...)

Les constructions pourront s'implanter en limite ou moyennant un retrait de 3 m minimum.

Voies ferrées

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

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 afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

- des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Les bâtiments annexes devront être implantés à une distance minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, 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 des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit (L/2) sans toutefois être inférieure à 3 m.

L'implantation de constructions annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 5 m, est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 80 % de la surface du terrain.

De plus, l'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 50 m² maximum.

Pour les lotissements et les permis de construire valant division, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plan et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement ou du permis de construire valant division décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Cet article ne s'applique pas :

- En cas de reconstruction après sinistre. L'emprise au sol correspondra à l'emprise initiale.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :
Sans objet

2 - Hauteur maximale :

Sous réserve du respect des dispositions ci-dessus, la hauteur maximale est fixée au niveau R+2+combles.

La hauteur à l'égout du toit devra être réalisée dans le prolongement des immeubles voisins. En cas de construction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins ou égaux à l'un de ces immeubles.

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

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

Pour les constructions sur des terrains situés en contrebas des voies un dépassement de hauteur inférieur ou égal à la différence des niveaux de la voie et du sol du terrain naturel est autorisé sur une profondeur de 20m par rapport à l'alignement.

La hauteur des constructions annexes, mesurée au faîtage, ne devra pas excéder 3.50 m excepté lorsqu'elles sont implantées sur la limite de fond de parcelles. Dans cette hypothèse, la hauteur totale devra être inférieure ou égale à 5 m au faîtage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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.

Les bâtiments annexes doivent présenter un traitement architectural et paysager soigné, s'intégrant de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

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

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

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

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

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 1 m.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

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

Pour les constructions à usage d'habitation collective.

1 place par logement pour les studios, et T1

2 places de stationnement pour les logements plus grands que les T1

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

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

Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics et professions libérales).

Une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

Pour les constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 80m² de la surface hors-œuvre nette de la construction.

Pour les constructions à usage commercial

Commerces courants : une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement.

Pour les constructions destinées à d'autres usages

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction de l'accueil des usagers et des effectifs employés.

Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans le même rayon de 300mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans)

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes présentant un intérêt paysager dans le cadre existant et dans le nouveau projet, ou du fait de leur essence doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté à raison d'un arbre haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à compter de 10 places de stationnement.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

LA PETITE ROUGERAIE

LA GRANDE ROUGERAIE

LA GRANDE ROUGERAIE

2AU

1AUC

2AU

