

## **ZONE UC**

*La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel 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.*

*Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal. Ils devront être sauvegardés afin d'en assurer la préservation. Tout travail de restauration sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

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

#### **ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**1.1. Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**1.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans Objet

**1.3. Sur l'ensemble de la zone :**

**1.3.1** 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.

**1.3.2** Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

**1.3.3** Les mines et les carrières

#### **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**2.1. Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**2.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

**2.3. Sur l'ensemble de la zone :**

**2.3.1.** La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes.

**2.3.2.** La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 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.

**2.3.3** 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.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **3.1 - Accès**

**3.1.1** 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.

**3.1.2** 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.

**3.1.3** 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.

#### **3.2 - Voirie**

**3.2.1** 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.

**3.2.2** Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.2.3** Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - 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.

#### **4.2 - Assainissement :**

#### **4.2.1 - Eaux usées :**

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

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

#### **4.2.2 - 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...).

**4.3-** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

#### **4.4 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE UC 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.

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

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...)

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

#### **6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et)** en retrait de **3 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Pour les rues composant le centre historique et repérées graphiquement au plan :

Lorsque les constructions s'implantent en retrait minimum de **3 m** en totalité ou pour partie, un mur répondant aux caractéristiques énoncées à l'article **11.4** sera réalisé en alignement de la voie.

**6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, venelles, espaces verts...):**

Il n'est pas fixé de règle particulière

**6.3- Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

**6.3.1** Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes peuvent être autorisées dans le cas d'immeubles contigus ou 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.

**6.3.2** Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

**6.4- 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.

**6.5- Réseaux d'énergie électrique**

**6.5.1. 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.

**6.5.2. Lignes futures** - Sans objet.

**6.6. 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.

**6.7. Câble des télécommunications**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné.

<p><b>ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>
---

**7.1 - Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque les constructions 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 ( **$L \geq H/2$** ) sans toutefois être inférieure à **3 m**.

**7.2 - Implantations différentes:**

**7.2.1** Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

**7.2.3** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être exigées afin d'assurer la préservation ou la mise en valeur d'un élément patrimonial ou pour la création d'une venelle, sans toutefois être inférieures à **1m**.

#### **ARTICLE UC 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 UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**10.2**- Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou lorsqu'il s'agira d'une extension ou surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant sera autorisée ou imposée.

**10.3**- 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...)

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

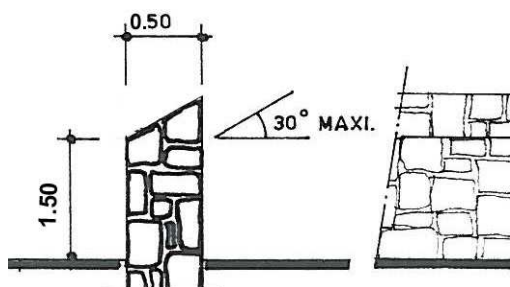
**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes , y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**11.3.** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

**11.4.** Les murs implantés en alignement des voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

Le mur sera réalisé en pierres du pays avec un appareillage traditionnel :

- d'une hauteur minimum de **0.80 m** lorsqu'il est surmonté d'une grille en fer forgé.
- d'une hauteur minimum de **1.50 m** en mur plein.



Ces murs permettront de soutenir les portails ou portillons situés dans l'alignement

**11.5.** Les portails, portillons et portes de garages seront réalisés en bois ou en métal peint

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

**11.7** D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. 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, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

**11.8.** Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement, de restauration et d'extension du bâti ancien antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...) et devront restituer dans la mesure du possible les données d'origines.

Tout travail sur les bâtiments identifiés comme élément du patrimoine devra reprendre les matériaux de mise en œuvre de sa période de construction.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

**12.3.** Lorsque la construction s'implante en alignement de la voie en totalité:

- la création de porche est autorisée pour permettre la gestion du stationnement en dehors des voies publiques.

**12.4.** Lorsque la construction s'implante en alignement de la voie en totalité ou pour partie et qu'elle nécessite la réalisation d'un garage au rez-de-chaussée. La nature des matériaux employés pour la réalisation de la porte du garage devra répondre aux dispositions de l'article **11.5**

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**13.2.** Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

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

**ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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