TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La **zone UE** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'intérêt général.

Rappels

Les articles 1 à 4 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE.1 : occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UE.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation) ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

Article UE.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activités.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 11, RD 42, RD 50, RD 88 et RD 119.

En tout état de cause le gestionnaire du réseau départemental sera consulté même en agglomération au sens du code de la route pour des raisons de sécurité.

Article UE.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être uniquement desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le rejet d'eaux usées au réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement eaux pluviales

Tout aménageur doit prendre en compte les dispositions constructives pour la réalisation du projet, de nature à réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront infiltrées sur le terrain d'assise de la construction et non rejetées dans le domaine public lorsque cela est techniquement possible.

A ce titre l'aménageur devra réaliser une étude définissant le dispositif technique à mettre en œuvre pour une infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle, ce dispositif est exigé même en présence d'un réseau collectif d'eaux pluviales. Afin de corroborer les orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructeurs s'efforceront de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriseront la mise en œuvre de solutions environnementales (parking en stabilisé, dalle gazon...).

Enfin, les réservoirs de récupérations des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5 alinéa 4 du règlement de voirie des routes départementales.

4. Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article UE.5 : superficie minimale des terrains constructibles

De manière générale, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre le traitement et l'élimination des eaux usées.

Sous réserve du respect des prescriptions ci-dessus, il n'est pas fixé de règle spécifique à la taille minimale des terrains.

Article UE.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
UE	- soit à l'alignement - soit à au moins 3 m de l'alignement

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine architectural à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine architectural à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine architectural à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Cas particuliers

Les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article UE.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions doivent s'implanter selon les règles suivantes :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
UE	- la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m .

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS.

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement (ne concerne pas les abris de jardin).

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article UE.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE.9 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

Article UE.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Hauteur maximale
UE	12 m

La hauteur de construction est la différence d'altitude entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.

2. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine architectural à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine architectural à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine architectural à protéger ne peuvent être modifiées.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

3. Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que clochers, réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes,...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

Article UE.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Pour les éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les talus plantés ou haies identifiés au PLU doivent être conservés et sont soumis à déclaration préalable avant toute destruction définitive (arasement ou défrichement).

Cette déclaration préalable sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, des paysages et la biodiversité. Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires seront être exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (simple haie ou haie sur talus).

2. Généralités

R.111-21 : " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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."

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UE	<ul style="list-style-type: none"> - soit murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1 m) soit les clôtures seront constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques (ou en ayant l'aspect) de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange

3.2. Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- talus plantés,
- mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

4. Le traitement des éléments annexes pour toutes les constructions

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Article UE.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article UE.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Article UE.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article UE.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

La Réglementation Thermique 2012 s'applique à partir du 1^{er} janvier 2013 pour tous les types de bâtiments neufs. Les exigences (consommation d'énergie) sont de 55 kWh/m²/an en Bretagne.

Article UE.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.