2 ZONE Ub

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements nécessaires.

La zone Ub est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.
Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone Ub peut être partiellement soumise au risque d'inondation de l'Atlas des zones inondables, celui-ci identifie des zones inondables non couvertes par le PPRI.
Pour que des projets soient autorisés, il doit être démontré que l'implantation en dehors de la zone inondable est impossible.

ARTICLE Ub 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Il est interdit :

La création d'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 secteur d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles

L'ouverture ou l'extension de toutes carrières, gravières et de mines,

Le stationnement de caravanes sur un terrain non construit à l'exception des cas prévus à l'article 2 zone Ub

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées

Les parcs d'attraction

Les dépôts de ferraille, de déchets, de démolition, de véhicules usagés

La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, les bâtiments annexes sont autorisés.
Les aménagements, l'extension ou la transformation des constructions existantes est autorisée sous réserve que les travaux n'aggravent pas les nuisances et ne soient pas incompatibles avec les milieux environnants.

L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales et de bureaux sous réserve de leur compatibilité avec les milieux environnants.
Ces activités ne devront pas entrainer de nuisances ou de dangers pour l'habitat présent ou à proximité.

Le stationnement de caravanes ou de campings cars en garage mort sur les terrains bâtis.

Le stationnement d'une caravane, d'un mobil home pendant la durée de la construction ou rénovation d'une habitation avec un maximum de 18 mois à compter de la date d'ouverture du chantier.

Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la Loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

L'implantation d'installation de productions d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage d'énergie…)

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 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.

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

permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès par droit de passage ne sont pas considérés comme voies mais doivent répondre aux critères définis ci-dessus (desserte de deux habitations maximum).

Toute création d'accès est interdite sur la RD 773.

3.2 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 et avoir une largeur minimum de 3.5 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de répurgation.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 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 une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées :

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.
Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra au pétitionnaire de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.
Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.3.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble, un dispositif de retenue ou d'évacuation des eaux pluviales doit être réalisé dans le cadre de l'opération.

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

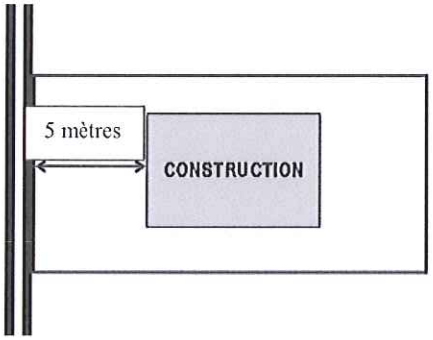
Abrogé

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

6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

L'implantation des constructions et des bâtiments annexes s'effectuera en retrait minimum de 5 m des voies, de l'emprise publique et réseaux divers.

Implantation de la construction en retrait



Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

6.2 Règles alternatives

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

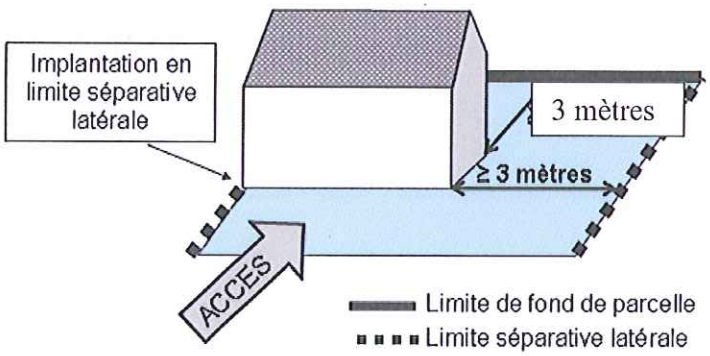
En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.



7.2 Implantations différentes:

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de construction existante

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

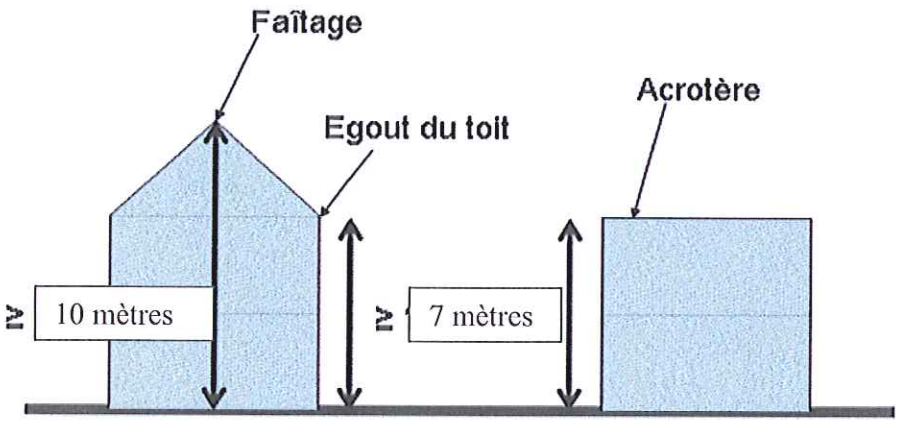
ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau…) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

	EGOUT DE TOI-TURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Logements individuels	7.00 m	10.00 m	7.00m
Logements collectifs	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10 m	
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00m	Pas de règle



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

En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec de moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

Constructions nouvelles, extensions et constructions d'annexes
Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.
Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible et éventuellement de volumes secondaires plus bas.
La toiture des volumes principaux sera de préférence composée de 2 pans appuyés sur le même faîtage.

11.2 Toitures

Les toitures des annexes devront être réalisées avec des matériaux d'aspect identique au bâtiment principal.

A l'exception des vérandas, les extensions des constructions devront être réalisées dans des matériaux d'aspect identique à la construction.

11.3 Clôtures

Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m.

En façade, les clôtures pleines occultantes sont interdites.

Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

11.4 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Il sera imposé au minimum deux places de stationnement par logement individuel (garage compris) et une place par logement issu d'un immeuble collectif.

Il n'est pas fixé de règle pour le stationnement lié aux constructions ayant un autre usage que l'habitat, le nombre de places de stationnement dédiées aux voitures, motos et vélos doit être en rapport avec l'utilisation de la construction

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments de paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

Dans les opérations de plus de 10 logements, 15% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace vert commun à tous les lots.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées.

L'unité foncière recevant la construction principale doit conserver au minimum 20% d'espace non imperméabilisé.

ARTICLE Ub 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE Ub 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière, il faut cependant se référer à la réglementation nationale.

ARTICLE Ub 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière