

Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de Le Minihic-sur-Rance



**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

Dossier d'approbation

**PIECE 2 :
Règlement écrit modifié – Zone UE**

16U06

ZONE UE

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

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

- 1.1. **Les constructions, 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.**
- 1.2. **Les affouillements et exhaussements de sols** visés à l'article R 442.2 § C du Code de l'Urbanisme **s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.**
- 1.3. **Les terrains de camping et de caravanage.**

ARTICLE UE.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. **L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.**
- 2.2. **La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.**
- 2.3. **Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre.**

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE.3 ACCES ET VOIRIE

- 3.1. **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.**

- 3.2. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées**, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une **lutte efficace contre l'incendie**.
- 3.3. 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.**
- 3.4. 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.

ARTICLE UE.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. 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. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, 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 circuit 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.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.O.S.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UE.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Parcelles existantes :

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 et 7 du présent règlement..

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

5.2. Parcelles nouvelles créées :

Pour être constructible, toute parcelle nouvelle, résultant d'une division (y compris pour les Permis de Construire valant division), devra présenter une surface minimale de 700 m² en zone UEa et de 400 m² en zone UEb.

ARTICLE UE.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX

6.1. Voies routières et aires de stationnement

6.1.1. Cas général

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront **à l'alignement et (ou) à 5 m minimum de celui-ci.**

6.1.2. Cas particuliers :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- **dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles** afin de préserver la continuité du front de rue existant et ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
- **dans le cas d'extensions de bâtiments existants, ne respectant pas les cas précédemment évoqués lorsque celles-ci sont réalisées en prolongement desdits bâtiments**, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

6.2. 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 fluides 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.

6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :

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

6.4. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

6.5. Canalisations 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 d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

6.6. Câbles des Télécommunications :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du Centre des Câbles du Réseau National de RENNES-CESSON-SEVIGNE.

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

7.1. Par rapport aux limites latérales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

7.2. Par rapport aux limites de fond de parcelle :

7.2.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans toutefois être inférieure à 4 m.

7.2.2 L'implantation de bâtiments autres que d'habitation est autorisée sur les limites de fond de parcelle dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

7.3. Cas particulier :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative (limite latérale ou de fond de parcelle).

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

La distance horizontale minimale entre 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE.9 EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder le pourcentage de la surface du terrain indiqué pour les différents secteurs au tableau suivant :

SECTEURS	UEa	UEb
EMPRISE AU SOL	30%	40%

9.2. Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

ARTICLE UE.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

10.2. Hauteur maximale :

10.2.1 La hauteur maximale à l'égout du toit des différents secteurs est indiquée au tableau suivant :

SECTEURS	UEa	UEb
Hauteur maximale à l'égout du toit (en mètres)	4,50	4,50
Hauteur maximale à l'égout du toit (en mètres) des bâtiments de service public ou d'intérêt collectif	les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de règles sur les hauteurs	

10.2.2 Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins pourra être autorisée ou imposée.

ARTICLE UE.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - 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, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

11.4. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes 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.

11.5 Les paraboles, soumises à autorisation (diamètre > 1 m.), seront interdites, dès lors qu'elles sont visibles de toute voie ou aire de stationnement, publiques.

ARTICLE UE.12 STATIONNEMENT

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

12.2. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

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

Une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

12.3.1 Constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par logement.

Si cela est envisageable, une certaine proportion de ces places pourra être autorisée ou imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

12.3.2 Constructions à usage d'habitation individuelle :

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

12.3.3 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

Une place de stationnement par 40m² de SHON de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.3.4 Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 80 m² de SHON construite.

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

12.3.5 Constructions à usage commercial :

- Commerces :

Une surface de stationnement équivalente à 60% de la SHON totale (vente + réserve) pour les commerces de **moins de 100 m²**.

Une place de stationnement pour **40 m² de SHON totale** (vente + réserve) pour les **commerces de 100 m² à 500 m² (exclus)**.

Une place de stationnement pour **25 m² de SHON totale** (vente + réserve) pour les **commerces de 500 m² à 1 000 m². (exclus)**.

Une place de stationnement pour **20 m² de SHON totale** (vente + réserve) pour les **commerces d'au moins 1 000 m²**.

- Hôtels et restaurants :

Une place pour 2 chambres et une place pour 20 m² de salle de restaurant.

12.3.6 Etablissements d'enseignement :

Une place de stationnement **par classe** pour les établissements **primaires**.

Deux places de stationnement **par classe** pour les établissements **d'enseignement du second degré**.

12.3.7 Constructions destinées à d'autres usages :

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

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques.

En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunion, les salles de spectacle, les établissements de culte ...

En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.4. Modalités d'application :

12.4.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, **le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier**, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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.

12.4.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE UE.13 ESPACES LIBRES ET VERTS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de tout autre installation seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

13.2. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

13.3. Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations constituant plus de 9 lots ou logements, des espaces verts communs devront être intégrés au projet sur 10% au moins du terrain d'assiette de l'opération.

13.4. Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

13.5. Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UE.15 DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.