

## **ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE UC**

La zone UC est une zone urbaine correspondant à des caractéristiques d'urbanisation dense, comprenant un bâti le plus souvent réalisé à l'alignement sur un parcellaire étroit.

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

Elle comprend les secteurs UCa et UCb qui comportent des règles spécifiques.

Le secteur UCa couvre le centre le plus ancien, hormis le secteur sauvegardé.

Le secteur UCb concerne les secteurs urbanisés plus récemment (*fin XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup> siècle*) ou encore des opérations très contemporaines mais très denses telles que les groupes d'habitation où s'opèrent une continuité comparable du bâti.

Le secteur UCc concerne le secteur du pôle d'échange multimodal qui comprend notamment le parc de stationnement du PEM mais aussi les immeubles de bureaux.

Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial recensés au titre de l'article L.123-1 7°, sont soumis à permis de démolir.

En référence à l'article L123 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ... et du programme local de l'habitat* ».

Les opérations d'aménagement de 25 logements et plus (environ 1,25 ha à 1,4 ha) devront prévoir un taux de 21% de logements locatifs sociaux.

Les programmes opérationnels, notamment collectifs, devront donc prévoir une mixité de typologie de logements afin de répondre aux objectifs de diversité de la demande.

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

**Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques :**

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

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

Voir article 6 des dispositions générales.

**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, notamment les installations classées soumises à autorisation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R. 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.

**ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

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

Voir article 6 des dispositions générales.

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

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.

Les installations classées soumises à déclaration.

**Zone de nuisances sonores :**

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la voie ferrée Rennes - Paris, classée voie bruyante de type 2 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Dans tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques :**

**ARTICLE UC 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.

**2 - Voirie**

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 la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**ARTICLE UC 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.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de types industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

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) sera imposé.

### **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, sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

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'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposée notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

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

### **Voies publiques ou privées**

↳ **En zone UCa : 75% au moins des constructions se feront à l'alignement des voies,** sous réserve des dispositions spéciales figurant au zonage. Le reste de la construction, **ainsi que les bâtiments annexes** peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

Dans le cas où la continuité du front bâti serait assurée par un mur de clôture éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur comprise entre **2,00 m et 3,50 m**, la construction ou une partie de la construction peut être implantée en retrait de l'alignement avec un maximum de 5 m.

↳ **En zone UCb : Les constructions s'implanteront librement dans une bande comprise entre l'alignement et un retrait maximum de 5 m,** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurant au zonage et selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone. **Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.**

**☞ Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, pour l'ensemble des secteurs :**

- **Le long des axes cités ci-après dans l'annexe:** Les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect des implantations déterminées par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ;
- **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 ou selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- **Les extensions, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces précédentes dispositions,** pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.
- Pour **l'implantation des constructions en cœur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'article 6 ne s'applique pas.
- **Des implantations différentes** de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

**L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **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 mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 m.

### **2 - Implantations différentes:**

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

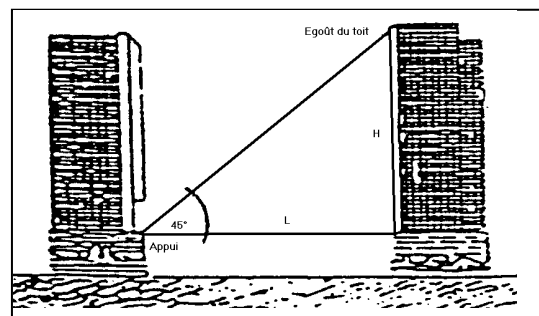
### **3 - Dans le sous-secteur UCc.**

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou dans une bande comprise entre la limite séparative et une distance maximale de deux fois la hauteur de celles-ci.

**L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.**

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Dans le cas des façades en vis à vis, si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière à ce que la distance, mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis, ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points (appui - égout du toit), sans être inférieure à 9 m ( $L \geq H$  avec minimum 9 m).



Cette règle d'implantation ne vaut que lorsqu'il s'agit de bâtiments non contigus à ceux existant.

2. Si les constructions ont une autre affectation que l'habitation (*bureaux, commerces, ...*) ce minimum peut être ramené à 4 m.

3. Dans les autres cas (pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...), à moins que les bâtiments soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 m..

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

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations, à l'exception des garages, est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 - Hauteur des constructions :**

Sous réserve des dispositions spéciales figurant au zonage et selon les prescriptions ci-après annexées à la présente zone, la hauteur du volume principal des constructions, mesurée au sommet de la façade, devra s'inscrire dans les caractéristiques suivantes (hors superstructure technique type cage d'ascenseur, conduit de ventilation / chauffage, édicules, ...):

Secteurs	UCa	UCb	UCc
Hauteur minimale	7.00 m	6.00 m	sans
Hauteur maximale	12.00 m	10.00 m	10 m

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Au-delà de la limite susvisée, le volume de la toiture, la hauteur des faîtages, le nombre et le pourcentage des pentes la composant, devront être traitées en harmonie avec les toits environnants.

Tout projet nouveau devra s'harmoniser au tissu urbain existant, ainsi la hauteur des constructions pourra être imposée en prolongement des immeubles voisins.

Lorsque les prescriptions annexées à la présente zone définissent des hauteurs différentes pour des voies adjacentes, la hauteur du bâtiment à édifier à l'angle de ces rues, pourra varier entre les hauteurs maximum et minimum des deux rues.

Toutefois, lorsque la hauteur maximale aura été retenue, dans la rue dont la hauteur est la moins élevée, celle-ci ne sera possible que sur une longueur de 30 mètres.

**2 - Hauteur différente :**

☞ **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, pour l'ensemble des secteurs :**

- **Le long des axes cités ci-après dans l'annexe:** Le volume principal des constructions nouvelles s'implantera dans le respect des hauteurs déterminées par le bâtiment de référence, au droit de la voie concernée ;

- **Les dispositions du 1** de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas ces règles, ainsi qu'aux projets particuliers d'une grande richesse architecturale.

- **Pour le volume principal des constructions en cœur d'îlot**, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, une hauteur différente pourra être autorisée pour tenir compte de l'environnement bâti préexistant.

**3 - Hauteur des bâtiments annexes :**

La hauteur totale des bâtiments annexes ne pourra excéder 4.50 m (*hauteur maximale au faîtage*).

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

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.

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 travaux sur les bâtiments patrimoniaux ne doivent pas avoir pour effet de dénaturer les données qui ont justifié leur recensement.**

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

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

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de 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 et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments annexes en ce qui concerne leur aspect extérieur afin qu'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement. Il faut privilégier les matériaux utilisés pour la construction principale.

**ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :



- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher 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.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

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

#### **1 - Pour les logements collectifs ou intermédiaires :**

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

#### **2 – Pour les logements individuels :**

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

#### **3 - Pour les constructions à usage de bureau et activités de service (*y compris bâtiments publics*) :**

Une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

#### **4 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :**

Une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des parties de la construction utilisées comme dépôt.

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

#### **5 - Constructions à usage commercial :**

- Pour les commerces courants dits de proximité, dont la surface de plancher reste inférieure à 100 m<sup>2</sup>, il ne sera exigé aucune place de stationnement.

- Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher- et jusqu'à 400 m<sup>2</sup>, quelle que soit la nature du commerce, il sera exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- De 401 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- De 1 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- Au-delà de 5 000 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;-

- Une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.

- Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**6 - Etablissements d'enseignement.**

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré.

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

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**7 - Constructions destinées à d'autres usages.**

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 réunions, les salles de spectacles, l'établissement de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements 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.

**8 - Modalités d'application.**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites 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.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

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

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

Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations, des espaces libres traités en espaces paysagers devront être intégrés au projet.

En sous secteur UCc sera conduite une réflexion d'ensemble visant à compléter le parc de stationnement du pôle d'échange multimodal ».

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

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

-----

**ZONE UC - VITRE**

**ANNEXE 1 :** Application des articles 6 (implantation par rapport aux voies) et 10 (hauteur des constructions)

**Les rues concernées par les articles 6 et 10 sont les suivantes :**

- ↓ Rue de Strasbourg, de Verdun et Metz\*
- ↓ Rue du Collège et rue Ste Croix\*
- ↓ Rue du 70<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie (côté impair)
- ↓ Rue Savary
- ↓ Rue du Parc
- ↓ Boulevard Pierre Landais
- ↓ Boulevard St Martin
- ↓ Rue de Fougères
- ↓ Rue de la Mériaïs
- ↓ Boulevard de Châteaubriant (impair du 3 au 35, pair du 2 au 82)
- ↓ Boulevard des Rochers
- ↓ Rue des Fouteaux
- ↓ Boulevard de Laval
- ↓ Boulevard des Jacobins
- ↓ Rue Bertrand d'Argentré
- ↓ Rue Duguesclin
- ↓ rue de la Liberté
- ↓ Boulevard Waldeck Rousseau
- ↓ Rue de Beauvais jusqu'à la ZAC de Beauvais
- ↓ Rue de Brest
- ↓ Rue du Bourg aux Moines
- ↓ Rue de Rennes
- ↓ Rue Frain de la Gaulayrie (côté impair)
- ↓ Rue de Balazé
- ↓ Rue de la Borderie