

Chapitre 3. Règlement de la zone UC

CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

La zone UC correspond au coteau Sud des bords de Loire compris entre l'avenue du Colonel Morlaix Demozay et la Loire.

L'habitat individuel implanté linéairement en bordure de l'avenue du Colonel Morlaix Demozay constitue l'essentiel de l'occupation du sol de la zone.

Le secteur de zone UCa correspond à la partie supérieure du coteau le long de l'avenue du Colonel Morlaix Demozay dans la partie Nord de la zone UC. Dans ce secteur, une certaine densité de construction est autorisée.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UC 1.1 : Sont interdits :

- Les lotissements.
- Les constructions et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement).
- Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.
- Les terrains de caravaning et les terrains de camping.
- Les carrières.

UC 1.2 : Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UCa, sont également interdits les petits immeubles collectifs à usage d'habitation, ainsi que les opérations d'habitat individuel groupé.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les aires de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, ne sont admises que sous réserve d'être compatibles avec le voisinage.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

UC 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 par l'application de l'article 682 du Code civil (Droit de passage).

UC 3.2 : Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

UC 3.3 : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

UC 3.4 : Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 4.1 : Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UC 4.2 : Assainissement :

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales et sous réserve de ses capacités, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

UC 4.3 : Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

UC 4.4 : Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

UC 5.1 : Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, le terrain doit avoir une façade sur rue d'au moins 30 mètres.

UC 5.2 : Dans le secteur UCa, pour les opérations d'habitat individuel groupé et les petits immeubles collectifs d'habitat, les caractéristiques minimales de terrain sont portées à 50 mètres de façade.

UC 5.3 : Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- pour les extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

UC 6.1 : Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

UC 6.2 : Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

UC 6.3 : A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres de l'alignement.

UC 6.4 : Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour la réalisation d'extension des bâtiments existants non conformes à la règle générale, ou la construction d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UC 7.1 : Sur une profondeur de 40 mètres à partir de l'alignement ou dans une bande de 20 mètres à partir de la bande de recul qui s'y substitue :

- Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives
- Si elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Dans le secteur UCa pour les collectifs et les individuels groupés, la construction de limite séparative à limite séparative est interdite. Si un tel type de construction

est implanté sur une des limites, la distance horizontale du bâtiment à l'autre limite doit être au moins égale à la hauteur de celui-ci.

UC 7.2 : Au-delà de 40 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

UC 7.3 : Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

UC 7.4 : Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UC 10.1 : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

UC 10.2 : Hauteur maximale :

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UC7 et UC8), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Cette hauteur

totale maximale est portée dans le secteur UCa à 12 mètres pour les immeubles collectifs et les opérations d'habitat individuel groupé.

UC 10.3 : Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'intérêt public de faible emprise et grande hauteur.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

UC 11.1 : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement.

UC 11.2 : Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

UC 11.3 : Matériaux

UC 11.3.1 : Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

UC 11.3.2 : Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents.

Le blanc pur n'est pas autorisé.

Les volets avec barres et écharpes « en Z », ainsi que l'installation de volets roulants dont le coffre fait saillie, sont interdits.

UC 11.3.3 : Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m².

UC 11.4 : Toitures

Les toitures doivent avoir :

- Une couverture en tuile plate de ton brun rouge, ou en ardoise ou matériaux similaires présentant le même aspect général. Sauf dans le secteur UCa, cette couverture peut également être en tuile béton ou autre de même teinte.
- Une pente de 35° au minimum, et de 40° au minimum dans le secteur UCa (toutefois les combles à la « Mansard » sont autorisés dans le secteur UCa pour les constructions qui comportent au moins un deuxième étage. En ce cas, le terrassons pourra avoir une pente inférieure à 40°). Les toitures existantes non

conformes au niveau de la pente pourront toutefois être étendues en conservant la pente existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- Les vérandas,
- Les bâtiments annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m², ainsi que les parties du bâtiment dont la couverture n'est pas visible de l'espace public,
- Certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (comme par exemple une liaison couverte),
- Les équipements publics.

En outre, l'installation de châssis rampants (tels que Velux) est autorisée, dans la mesure où elle n'est pas faite côté rue.

UC 11.5 : Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites. Les antennes paraboliques sont autorisées, mais leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à sauvegarder les aspects esthétiques, urbanistiques et architecturaux des sites. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public. Elles seront peintes de même que leurs supports de la même couleur que le mur ou la toiture situés derrière ces installations. Dans le cas d'une construction comportant 5 logements ou plus, une antenne collective d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est obligatoire. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

UC 11.6 : Clôtures sur rue :

UC 11.6.1 : Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'au moins 1,60 mètres de hauteur.
- Soit d'un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum, de même matériau et même couleur que les murs du bâtiment, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Dans tous les cas, les matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit.

UC 11.6.2 : D'autres dispositifs concernant les clôtures pourront être autorisés pour permettre l'harmonisation de murs de clôtures sur des parcelles voisines.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules consécutif à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

UC 12.1 : En outre, il est exigé au minimum :

- Pour les immeubles à usage d'habitation :
 - Pour les immeubles collectifs, une place par logement nouveau.
 - Pour les maisons individuelles, deux places par logement, sauf s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les immeubles à usage de bureau, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les établissements hôteliers :
 - Si l'établissement est existant, une place par chambre créée au-delà de l'existant.
 - Si l'établissement est nouveau ou reconstruit, une place par chambre.

UC 12.2 : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

UC 12.3 : Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'urbanisme, qui prévoit soit la justification, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit une participation versée à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

UC 13.1 : Les surfaces libres de construction, et notamment les aires de stationnement, doivent être plantées.

UC 13.2 : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudié en conséquence.

UC 13.3 : Un relevé détaillé de tous les arbres doit être joint à toute demande d'occupation du sol, ainsi qu'un plan d'aménagement du terrain comportant l'indication des plantations existantes maintenues, de celles supprimées et à créer, ainsi que le cas échéant des voies de circulation, cheminements piétons, aires de jeux, de stationnements créées.

UC 13.4 : Dans le secteur UCa et dans le cas de constructions à usage d'habitation collective ou d'opération d'habitat individuel groupé, la superficie traitée en espaces verts plantés ou engazonnés doit être au moins égale à 60 % de la superficie du terrain.

UC 13.5 : Les espaces boisés figurant au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

UC 14.1 : Le Coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,15.

UC 14.2 : Dans le secteur UCa, le COS autorisé pour les constructions à usage d'habitation collective et les opérations d'habitat individuel groupé faisant l'objet d'un permis de construire unique est fixé à 0,40.