

## Chapitre 4. Règlement de la zone UD

### CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

La zone UD est située en bord de Loire, limitée à l'Ouest par le cimetière et le Clos des Mardelles.

Elle est occupée dans sa partie Ouest par de l'habitat individuel de construction récente.

En bord de Loire, l'occupation est plus hétérogène : équipements sanitaires, sportifs et sociaux, logements et parcelles à usage agricole s'y côtoient.

### ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**UD 1.1** : Sont interdits dans l'ensemble de la zone UD :

- Les constructions à usage industriel même non nuisantes, y compris les entrepôts, sauf s'il s'agit d'aménagements destinés à améliorer le site et son environnement.
- Les constructions et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain 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.
- La réalisation de nouveaux lotissements, quelle que soit leur nature.

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

---

**UD 2.1** : 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.

**UD 2.2** : Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (zones de bruit repérées sur le plan de zonage) doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

---

**UD 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).

**UD 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.

**UD 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.

**UD 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 UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **UD 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.

### **UD 4.2 : Assainissement :**

**UD 4.2.1 :** 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.

**UD 4.2.2 :** A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels fosses toutes eaux ou appareils équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

**UD 4.2.3 :** L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**UD 4.3 : Electricité :**

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

**UD 4.4 : Télécommunications :**

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

**ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

**UD 5.1 :** La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 900 m<sup>2</sup>.

**UD 5.2 :** Pour les opérations d'habitat individuel groupé faisant l'objet d'un permis unique, chaque logement devra disposer d'un terrain d'une superficie minimum de 900 m<sup>2</sup>.

**UD 5.3 :** Si le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains pour être constructible est de 1000 m<sup>2</sup>. Cette superficie peut ne pas s'inscrire en totalité dans la zone intéressée.

**ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

**UD 6.1 :** Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants non conformes à la règle générale ou la construction d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

**UD 6.2 :** Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies et à 5 mètres de l'alignement.

**ARTICLE UD 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**UD 7.1 :** Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge 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.
- Pour les constructions individuelles groupées, l'implantation 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.

**UD 7.2 :** Au-delà de cette profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, 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.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite si :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite et à l'égout du toit. De plus, dans une bande de 3 mètres de large, aucun point de la construction ne pourra dépasser un gabarit défini par une pente de 45° maximum, ayant pour origine un point situé en limite de propriété, à une hauteur de 3,50 mètres.
- Il existe sur une parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.
- Il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la hauteur en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.

**UD 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, notamment en cas d'aménagements ou d'extensions apportant une amélioration à la qualité du site et de son environnement.

**UD 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 UD 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 UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise maximale des constructions, annexes comprises, ne devra pas excéder 20%.

## ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**UD 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.

### **UD 10.2 : Hauteur maximale :**

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UD7 et UD8), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

## ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

**UD 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.

**UD 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.

### **UD 11.3 : Matériaux**

**UD 11.3.1** : Sont interdites les imitations de matériaux tels 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.

**UD 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.

**UD 11.3.3** : Les volets avec barres et écharpes « en Z », ainsi que l'installation de volets roulants dont le coffre fait saillie, sont interdits.

**UD 11.3.4** : 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 m<sup>2</sup>.

### **UD 11.4 : Toitures**

Les toitures des constructions autres que :

- Les vérandas,
- Les bâtiments annexes, 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 bâtiments à usage commercial, artisanal ou industriel,
- Les équipements publics,

Doivent avoir :

- Une couverture en tuile plate de ton brun rouge, ou en ardoise ou matériaux similaires présentant le même aspect général, ou en tuile béton ou autre de même teinte.
- Une pente de 40° au minimum. Toutefois, les toitures existantes non conformes au niveau de la pente pourront être étendues en conservant la pente existante.

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

### **UD 11.5 : Clôtures sur rue :**

**UD 11.5.1 :** 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.

**UD 11.5.2 :** D'autres dispositifs concernant les clôtures pourront être autorisés pour permettre l'harmonisation de murs de clôtures sur des parcelles voisines.

## ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

---

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

**UD 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 commercial dont la superficie d'un seul tenant est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, pas d'exigence particulière.
- Pour ceux dont cette superficie est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- 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.

**UD 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.

**UD 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 UD 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

---

**UD 13.1** : 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.

**UD 13.2** : 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 créés.

#### ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Le Coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,30.