

CHATELAIN

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé. Les constructions y sont en grande partie implantées en ordre semi-continu à discontinu.

Un sous zonage UC1 permet, au sein de la zone UC, la protection particulières des Vallées des Ruisseaux du Ruesdorés et des Mareaux. Les prescriptions spécifiques applicable à cette sous zone sont intégrée au présent chapitre.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

UC 1.1 – Rappels

- a) - Les travaux exemptés de permis de construire et l'édification des clôtures sont soumise à déclaration.
- b) - Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- c) - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- d) - Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- e) - Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- f) - Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur. (cf. annexe du présent règlement).
- g) - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

UC 1.2 – Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes

- a) - Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce, d'artisanat et de petite industrie,
 - de bureaux et de services,
 - de parcs de stationnement.
- b) - Les lotissements à usage d'habitation.
- c) - Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- d) - Les aires de sports, de jeux, de loisir, de stationnement.
- e) - Les installations classées sous réserve des conditions fixées au UC 1.3 a et b ci-après.

UC 1.3 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b) L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- La création d'installations agricoles.
- La création d'entrepôts de taille industrielle.
- La création de lotissements à usage d'activités, autres que tertiaires.
- Les installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 et R 442-3 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, toutefois, des parcs des stationnement et des aires de jeux ou de sports,
- L'ouverture de toute carrière.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles pourront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau : toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du règlement sanitaire départemental.

Assainissement :

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers : les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, selon le règlement de la Z.P.A.U.P.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UC 6.1 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinantes ou dans le cadre de plan de masse de lotissements ou d'opérations groupées.

UC 6.2 – Règles particulières

En sous secteur UC 1, les constructions seront implantées entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies publiques, et dans tous les cas sur les parties hautes des terrains.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance des voies et de l'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinantes, de topographie particulière de la parcelle, ou dans le cadre de plan de masse de lotissement ou d'opérations groupées.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UC 7.1

Dans cette zone, où les parcelles sont en général de dimensions assez réduites, il sera tenu compte, pour chaque construction ou extension, du paysage bâti et planté existant qui crée la cohérence sensible de la zone, ainsi que de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisines, ou des ouvrages techniques existants.

- a) Sur une bande de 13 m comptée à l'alignement des voies ou emprises publiques, la construction en limite de propriété est admise. Si les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, elles devront, en tout point du bâtiment au point de limite séparative la plus proche, être implantée à une distance comptée horizontalement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ou de l'extension, mesurée du sol naturel, pris à l'aplomb de la limite parcellaire, au niveau de la sablière, si la façade ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales ($L = H/2$). Si la façade comporte des baies éclairant des pièces principales, cette distance ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment ou de l'extension, mesurée dans les conditions édictées ci-dessus, sans pouvoir être inférieures à 3 mètres ($L = H \geq 3 \text{ m}$).

- b) Au delà de la bande de 13 mètres, les constructions ou extensions construites en limite séparatives pourront être admises et devront être intégrées dans le gabarit suivant :

- un plan d'une hauteur de 4,50 mètres pris verticalement à l'aplomb de la limite séparative surmonté par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la propriété.

Si les constructions ou extensions ne sont pas édifiées à la limite séparative, elles devront être implantées conformément aux règles de recul édictées au UC 7.1-a ci-dessus, sans être, dans tous les cas, implantées à une distance inférieure à 3 mètres.

- Sans baies éclairant des pièces principales :

$$L = H/2 \geq 3 \text{ m}$$

- Avec baies éclairant des pièces principales :

$$L = H \geq 3 \text{ m}$$

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées, compte tenu des particularités du programme et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, après accord préalable du Service Instructeur et du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

UC 7.2

A l'intérieur des zones UC 1, de façon à ménager, à partir des voies ou des emprises publiques, des vues sur les vallées, les constructions en limites séparatives ne sont pas admises, et devront respecter les reculs suivant, mesurées selon les règles édictées au UC 7.1-a

- Sans baies éclairant des pièces principales :

$$L = H/2 \geq 3 \text{ m}$$

- Avec baies éclairant des pièces principales :

$$L = H \geq 3 \text{ m}$$

Eventuellement, compte tenu de l'implantation des constructions existantes sur le terrain, ou des constructions ou groupes de constructions voisines, ou d'ouvrages techniques existant, des règles légèrement différentes pourront être admises.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine, 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.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Toutefois, pour des bâtiments existant, des bâtiments d'intérêt général ou des programmes très spécifiques, des règles légèrement différentes pourront être admises ou imposées.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UC 10.1 – En zone UC

En tout état de cause, la hauteur maximale prise entre tout point de la sablière (ou la ligne de bris pour les toits à la Mousard et l'acrotère) et le sol naturel pris à l'aplomb, ne pourra excéder 7,50 mètres.

La hauteur au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne pourra excéder 12 mètres, mesurée au sol naturel.

Nota : Si le terrain est plat, ou en pente légère, le niveau moyen du terrain naturel sera pris comme niveau de référence. Si le terrain est en pente accentuée, il sera divisé en bandes de 13 mètres de largeur, perpendiculairement à la ligne de pente ; le niveau moyen de chaque bande, servira de niveau de référence.

UC 10.2 – En zone UC 1

Dans ces zones où les terrains sont en pente très affirmée, les constructions devront être adaptées avec le plus grand soin à la pente naturelle des terrains. Les murs hauts de soutènement sont interdits côté vallée, ainsi que les terrassements « déblais-remblais » qui visent à recréer un terrain plat.

De plus, côté rue, la hauteur des constructions devra être limitée, de façon à éviter l'effet de barrière visuelle sur les vallées. Elles devront, au niveau de l'alignement des voies ou emprises publiques, être inférieures à :

- 3,50 mètres en tout point de la sablière,
- 4,00 mètres en tout point d'un acrotère.

Les règles édictées au UC 10.1 ci-dessus sont applicable en arrière de la façade sur rue, le niveau de référence du terrain naturel étant calculé suivant les règles édictées au *Nota* du chapitre UC 10.1 ci-dessus.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

UC 11.1

a) - L'architecture est une expression de la culture, la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public (article 1^{er} de la loi sur l'architecture de 1977).

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse du paysage urbain.

C'est pourquoi les constructions, clôtures et installation diverses doivent se conformer aux prescriptions et recommandations édictées dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P., dont le règlement est annexé au présent règlement d'urbanisme.

Quelque soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à la liaison à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

b) - Annexe n° 1

Extrait du document n° 3a - Dispositions générales du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES D'ENSEMBLE

Les prescriptions architecturales suivantes s'appliquent sur l'ensemble du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P. Ces prescriptions concernent :

1) LES DEMANDES D'AUTORISATION ET LA CONSTITUTION DES DOSSIERS

Tout projet de construction nouvelle quelque soit son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

Ils devront dans tous les cas comporter :

- un plan de situation,
- une élévation ou une photographie de l'aspect actuel faisant apparaître les bâtiments voisins de part et d'autre du bâtiment pour lequel est déposée la demande d'autorisation ; et ce, partout où les modifications projetées sont visibles,

- Rapport murs-toitures équilibrés (les murs ont toujours plus d'importance que la toiture).

Sont interdits :

- a) les volumes principaux « cassés ».
- b) Les volumes annexes aussi ou plus importants que les volumes principaux ainsi que le fractionnement des volumes qui rompent l'impression de longueur du bâtiment.
- c) Les pignons en ardoises et les croupes sur toitures.
- d) Les petites cassures biaisées des volumes principaux.

En conséquence, toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur et l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutefois, pour des bâtiments existants, des bâtiments d'intérêt général, des programmes très spécifique ou en fonction de configuration particulière de certaines parcelles, des adaptations mineurs à ces règles pourront être admises.

UC 11.2 – Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

Elles seront constituées, en général, de murets bas ($0,50 < H < 1$ mètre) en maçonnerie de pierre ou de parpaings enduits, surmontés d'éléments à claire-voies en métal ou en bois (hauteur maximum totale 1,50 mètres environ). Les portails et les portes seront traités avec le même soin.

Toutefois, en fonctions d'éléments existants sur le terrain ou sur les propriétés voisines, des règles différentes pourront être admises (murs hauts, etc...).

Nota : sont pros crits les bacs à fleurs suspendus (cf. prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.)

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.
- Pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à ces usages.

- une représentation de l'aspect projeté,
- une description précise des matériaux utilisés (nature, traitement, coloration).

2) LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Leur restauration devra être réalisée en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine.

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

3) LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Devront, par l'expression architecturale de leur façade évoquer la trame parcellaire d'origine. Leur hauteur ne devra pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. Dans celles-ci, il conviendra de prendre principalement en compte la hauteur des bâtiments remarquables et caractéristiques les plus proches.

L'expression architecturale des constructions nouvelles doit être imaginée dans un souci d'intégration (c'est-à-dire de constitution d'un ensemble harmonieux et significatif), qui ne doit pas être pastiche ou copie de bâtiments anciens. Une expression architecturale contemporaine est à rechercher, qui tienne compte de l'ordonnance générale des constructions avoisinantes (rythme et dimensions des percements, couleur et texture des matériaux, dessin et couleur des menuiseries).

c) - Annexe N°2 (cf. croquis explicatifs en annexe)

Dans cette démarche, les constructions de référence traditionnelle (architecture purement traditionnelle ou d'expression dite « néo-bretonne ») devront respecter un certain nombre de règles qui représentent un guide minimum de référence culturelle de l'architecture bretonne :

- Simplicité des volumes qui seront de type quadrangulaires (largeur maximum des pignons 8 mètres et longueur nettement supérieure, hiérarchie affirmée des volumes (volume principal et volumes secondaires éventuels de moindre importance) décrochements très limités en nombre et en dimension.
 - Toitures à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles (pente proche de 45°) à faibles débords de toiture :
 - . 20 cm maximum en long-pan
 - . 5 cm environ en rives, qui seront fines (10 cm environ) et ne passeront jamais devant les souches de cheminée.
 - Ouvertures plus hautes que larges et pignons pas ou peu percés.
 - Souches de cheminée maçonnées en prolongement axées sur les pignons.
 - Lucarnes sur toitures (gerbières maçonnées en prolongement des murs et lucarnes menuisées sur la toiture) à frontons droits, en nombre très limité et toujours plus hautes que larges.
- Fenêtres en rampant de toiture toujours encadrées au niveau de l'ardoise, plus hautes que larges et positionnées en fonction de la composition de la façade.

- Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

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 tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Les garages en sous sol avec accès par rampe prononcée créant une saignée dans le terrain naturel sont interdits. Seules les parcelles présentant une topographie naturelle permettant un accès automobile proche de l'horizontal pourront recevoir un garage enterré ou semi-enterré. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux pluviales résultant de ces accès devra être gravitaire.

En zone UC1, l'accès direct de la chaussée au garage est souhaitable.

Des solutions différentes (rampe latérale et garage situé en partie basse des constructions - rez-de-jardin) pourront être autorisées dans la mesure où le traitement paysager des accès est très soigné, et les façades sur les vallées sont traitées avec le même soin que les façades principales (éviter à tout prix l'aspect de « façade arrière » négligée).

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées avec soin (revêtements minéraux, engazonnement, arbustes et arbres de moyenne et hautes tiges) dans l'esprit paysager qui caractérise ce secteur de la commune.

Les espaces boisés classés ou haies végétales classées (L 130.1 du Code de l'Urbanisme) sont soumis aux dispositions du Titre III du présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,60 en zone UC,
- 0,40 en sous zone UC1.

Le C.O.S n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Lorsque l'application des règles de la section II ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S., le dépassement de celui-ci peut être autorisé pour des motifs d'urbanisme et d'architecture :

- pour des constructions à édifier à l'angle de deux voies,
- pour une constructions à édifier entre deux propriétés bâties et qui leur est contiguë.

Ce dépassement ne saurait conduire à un C.O.S. excédant 0,65 en zone UC et 0,45 en sous zone UC1 et donnera lieu au versement d'une participation prévue par les articles R 332.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.