

CHAPITRE 3 - ZONE UC

La zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire, avec un secteur UCa correspondant au quartier Au Cyprès.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme 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 dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Carrières

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.4 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.5 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

1.6 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.7 - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE**◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

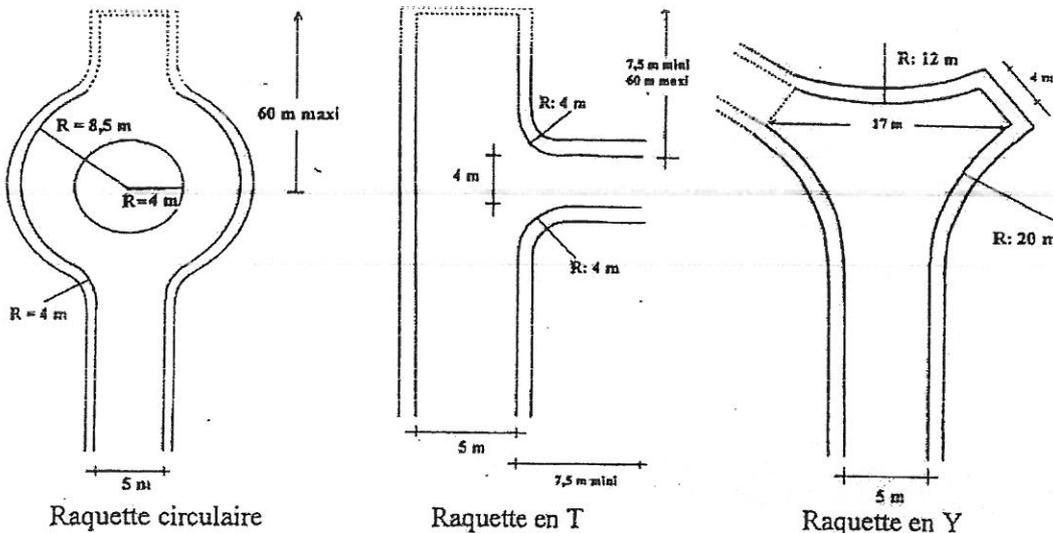
3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

3.6 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.8 - Lorsque la voie est en impasse, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :

**ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Dans les zones prévues au Schéma Directeur d'Assainissement ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Autres réseaux

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.10 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

Dans le secteur UCa :

5.2 - En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie minimum de 1 500 m² sera exigée pour les habitations pavillonnaires.

5.3 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les annexes des bâtiments existants.
- Les piscines.

5.4 - Dans le cas de division parcellaire, les parcelles nouvellement créées devront respecter, chacune, la taille minimale citée précédemment y compris la parcelle d'origine.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

8.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60 %.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

◆ HAUTEUR ABSOLUE

- 10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.
- 10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.
- 10.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.
- 10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421-2 ne peut être exigée en application du présent article.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions anciennes de type traditionnel

Couvertures

11.2 - Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 35 %, couvertes en tuiles canal de réemploi, ou en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle.

11.3 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

11.4 - Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans surépaisseur.

Les éléments de décors (épis de faîtage, crêtes, lambrequins, ...) et finitions seront conservés ou refaits à l'identique. Les souches de cheminée seront traitées conformément au style du bâtiment. Les éléments préfabriqués en béton sont interdits.

Les zingueries (gouttières, descentes, ...) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau.

Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

Façades

11.5 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.6 - Les façades en pierres de taille appareillées ne pourront être recouvertes de revêtement en modifiant l'aspect, type enduit ou peinture.

11.7 - Respecter les dispositions et les proportions des baies anciennes. Conserver, restaurer ou refaire à l'identique l'ensemble des menuiseries bois, notamment pour les façades donnant sur les espaces et rues publics. Les bois est à conserver au moins pour les portes et volets battants en ce qui concerne les autres façades. Les menuiseries seront placées ou remises en fond de tableau. Les serrureries et ferronneries anciennes de qualité seront conservées et réutilisées.

Epidermes

11.8 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.9 - Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre de gironde.

11.10 - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

11.11 - La mise à nu des matériaux prévus pour être protégés et recouverts par un enduit (notamment les moellons) n'est pas autorisée. Les enduits seront à la chaux naturelle et au sable, sans ciment. Ils seront réalisés au nu des pierres de taille, dans le ton de la pierre en œuvre. De manière générale, l'utilisation du ciment dans les mortiers (enduits et joints) est interdite sur les façades anciennes. Les techniques et outils utilisés devront être doux pour respecter le matériau taillé.

Un badigeon de chaux pourra dans certains cas marquer le cadre des baies, à déterminer en fonction de la typologie du bâtiment.

Couleurs des menuiseries

11.12 - Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction.

Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits, de même que, sauf exception historique, les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence (lasure et vernis). Les portes seront peintes de couleur foncée.

Le nombre de couleurs est limité à deux (portes, volets et portes-fenêtres), l'usage des dégradés ou camaïeux en deux nuances est possible. Les fenêtres doivent être blanc cassé, beige clair ou gris clair nuancé). Les éléments de quincaillerie et serrurerie seront noyés dans la couleur des menuiseries peintes.

Constructions nouvelles

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.13 - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.14 - Les pentes de toiture seront comprises entre 28 % et 35 %, couvertes en tuiles canal de réemploi, en tuiles canal neuves de ton vieilli, mises en place de manière traditionnelle. Aucun autre matériau ne pourra leur être substitué.

Les ouvertures vitrées en toiture seront limitées en nombre et surface. Elles seront rectangulaires et placées dans le sens vertical par rapport à la pente de toiture, tenant compte de la composition des façades. Elles seront dans l'épaisseur de la toiture, sans épaisseur.

Les souches de cheminées seront traitées avec volonté d'intégration visuelle.

Les zingueries (gouttières, descentes, ...) seront en métal laissé dans le ton naturel du matériau.

Les zingueries préformées et laquées couleur sont interdites.

11.15 - Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

11.16 - Les toitures terrasses non accessibles sont interdites.

Façades

11.17 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.18 - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.19 - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.20 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

11.21 - Les volets seront obligatoirement réalisés en bois avec deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres et sans écharpe.

Epidermes

11.22 - Les façades seront enduites dans le ton de la pierre de gironde, par références au bâti ancien local. Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition talochée, broyée, ou grattée.

Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduit formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie.

11.23 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.24 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.25 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Garde-corps et barreaudages

11.26 - Les barreaudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée : noir, gris très foncé, canon de fusil, ...

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.27 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinté.

◆ CLOTURES

11.28 - Clôtures anciennes :

Les murs de clôture en moellons sont à conserver et entretenir à l'identique de l'existant, par référence aux techniques anciennes.

11.29 - Clôtures neuves :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage, par référence au bâti ancien de qualité.

En limites séparatives leur hauteur ne pourra pas dépasser 1,80 m. Les clôtures en maçonnerie devront obligatoirement être doublées de végétation d'essences locales.

Sur la limite de l'emprise publique, sont autorisés :

- Les murs traditionnels en pierre de taille ou moellons assisés, hourdés à la chaux naturelle et au sable du ton de la pierre en œuvre et dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 1,80 m.
- Les murets construits de même, ou recouverts d'enduit, finition grattée, couleur pierre de gironde, et dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m et pouvant être surmontés, d'un barraudage de forme simple ou d'éléments de bois peints. Ces murets peuvent être doublés d'une haie vive d'essences locales, ou arbustes à fleurs tels que rosiers, glycine, chèvrefeuille...
- Les portes et portails seront en bois ou en métal peint de couleur soutenue.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier...) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Dans tous les cas, il est exigé 3 emplacements au droit de chaque logement.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage et d'activités tertiaires (bureaux),
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.5 - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté.

13.6 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-7° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

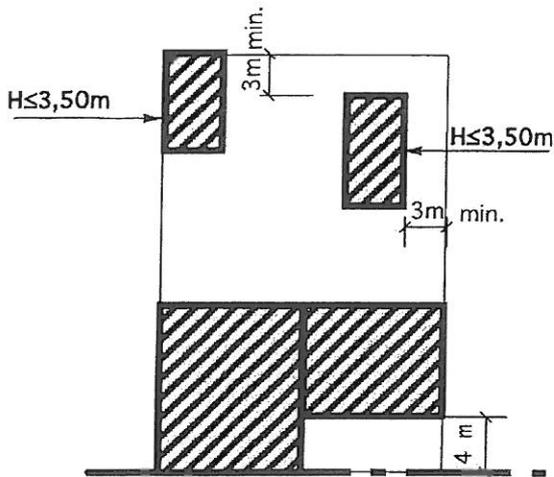
14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2. Le COS n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

14.2 - Conformément à l'article L 123-1-1, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ANNEXES

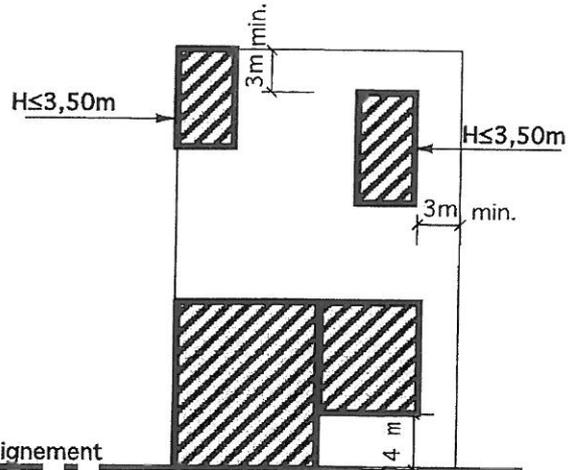
Articles 6 et 7 Implantation des constructions

Zone UB



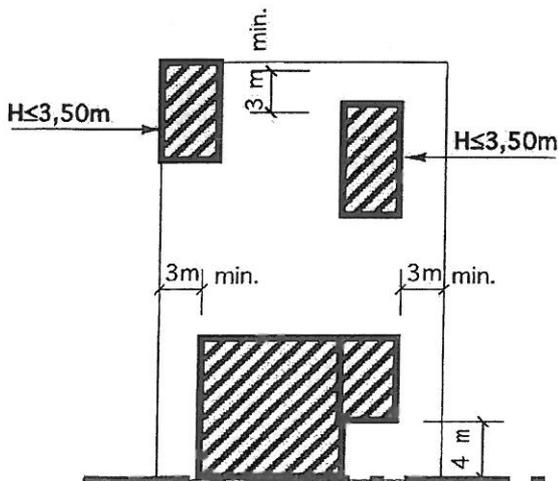
Ordre Continu

Zone UB



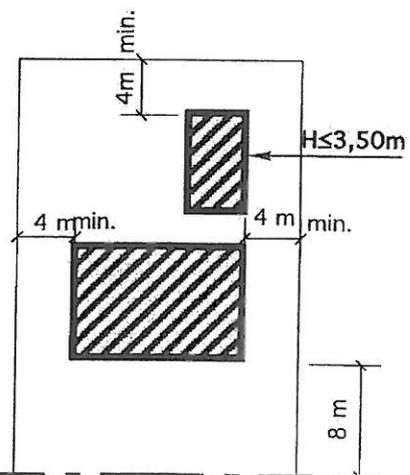
Ordre Semi-Continu

Zone UB



Ordre Discontinu

Zone UC



Ordre Discontinu

