

Chapitre 3 ZONE UC

Caractère du territoire concerné

Il s'agit de la zone d'extension de l'urbanisation, parfois organisée sous la forme de lotissement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à « autorisation »
- Le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti
- Les terrains de caravanage et les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières.

ARTICLE UC.2- OCCUPATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations), sur une surface d'au moins 30 ares, ou sur la totalité de la zone, à condition que soit prévu un schéma d'organisation de la zone
- Les constructions à usage artisanal et de services, à condition qu'elles n'apportent ni gêne ni risque pour le voisinage.
- Les bâtiments annexes de moins de 50 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

§ II - VOIRIE

Les voiries doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

§ II - ASSAINISSEMENT

1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Ce dispositif devra tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement. Le système d'assainissement individuel admis devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 Eaux pluviales

- Lorsque cela est possible, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

§ III Electricité- Téléphone

- Sur le domaine public, la création l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. Dans le cas d'impossibilités techniques, ils seront scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- Dans les parties privées et opérations d'ensemble (groupe d'habitations et lotissements), les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une surface permettant l'installation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

- Les constructions doivent s'implanter:
 - à 15 mètres minimum de l'axe de la RD 114,
 - à 5 mètres minimum des emprises des autres voies existantes à modifier ou à créer.
- Pourront déroger à cette règle 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:
 - les équipements publics d'intérêt général.
 - les ouvrages d'intérêts collectifs nécessaires à la distribution de l'énergie, de l'eau et des télécommunications
- Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées à l'alignement ou dans le prolongement des anciennes constructions.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.

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

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.
- L'implantation des constructions se fera à 10 mètres minimum des espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- Les équipements publics d'intérêt général dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m² ne sont pas soumis à cette réglementation.

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

Sans objet

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

§ I Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

§ II - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas:
 - à l'agrandissement des constructions pour lesquelles la hauteur sera autorisée dans la limite de l'existant.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

§I - GENERALITES

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures par leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

§II - CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

- Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter un caractère, des dispositions de volume, de façade et de toiture compatibles avec ceux-ci.
- Les constructions de conception et d'aspects plus contemporains seront acceptés dans la mesure où leur qualité architecturale intrinsèque est bonne.
- Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés ci-avant.

Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

- La création d'un remblai modifiant le niveau du sol naturel au droit d'une construction, ou visant à surélever celle-ci par rapport au sol naturel est autorisée sous réserve:
 - de contraintes techniques d'implantation,
 - d'une meilleure intégration dans le site.

§ III - ASPECT DES MATERIAUX

Toitures

- Pour les constructions neuves, les toitures seront réalisées :
 - soit avec des matériaux traditionnels, tuiles canal ou romanes de teintes claires non uniforme (du rouge au rosé clair),
 - soit pour des constructions d'architecture plus contemporaine avec d'autres types de matériaux à condition d'être de couleurs foncées et ne pas présenter de brillance.
- Pour les constructions anciennes, les toitures seront restaurées à l'identique.
 - L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les éléments vitrés seront acceptés à condition de représenter une surface mineure de la toiture et de respecter l'ordonnancement des ouvertures.

- Les capteurs solaires seront acceptés à condition de suivre au plus près la pente de la toiture.
- Pour les abris de jardins et les annexes, constructions à usage artisanal et de services, les tuiles canal posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités de plaques doivent être dissimulées.

Maçonneries et Façades

- Pour les constructions neuves, les matériaux de type parpaings et briques creuses seront obligatoirement enduits ou recouverts de matériaux en harmonie avec l'architecture environnante.
- Pour les constructions anciennes, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
Dans tous les cas, les enduits seront de couleur claire.

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) le bois et le métal et les matériaux verriers seront autorisés, à condition de représenter une surface limitée de la façade.
- Le bardage bois sera autorisé pour les annexes.

§ IV - PERCEMENTS

Ouvertures

- Pour les constructions anciennes, les dispositions et proportions d'origine seront conservées dans toute la mesure du possible, les menuiseries seront placées en retrait, à mi- épaisseur de mur.

§ V - CLOTURES

Sauf dispositions particulières liées à l'application d'un règlement du lotissement, les clôtures seront établies dans les conditions suivantes :

- La hauteur des clôtures sera déterminée en accord avec celle des clôtures avoisinantes, en tout état de cause elle sera limitée à 1,80 m de hauteur.
- Les matériaux constitutifs des clôtures (murs, murs bahut, à claires voies, végétales) seront choisis en fonction de leur environnement.
- Pour les clôtures végétales, elles seront composées d'espèces champêtres en mélange.
- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération ...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.
- Les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UC.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'un minimum de 10% de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres, dont 5% d'un seul tenant.
- Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés figurant sur les documents graphiques seront

conservés au titre de l'article L.123.1 alinéa7, leur suppression sera subordonnée à déclaration préalable (Art R 421-23(h) Code Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet