

Z O N E U C

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un secteur d'habitat discontinu. Elle est divisée en deux secteurs : UCa et UCc.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - de bureau
 - de commerce
 - d'artisanat
2. Les lotissements et ensembles d'habitations.

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

1. L'installation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés desservant tous locaux à condition qu'ils soient enterrés ;
2. Les garages de véhicules automobiles ;
3. Les dépôts d'hydrocarbures lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage ou d'une station-service ;
4. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier telles que laveries, pharmacies, etc... sous réserve du respect de l'environnement ;
5. Les terrains de camping et caravaning dans le Secteur UCc uniquement.
6. A l'intérieur du périmètre de protection des sources thermales : interdiction de creusement de caves, fondations, fouilles diverses devant atteindre la nappe phréatique. Tout projet de construction ou d'aménagement de plus de 10 mètres de profondeur devra faire l'objet d'un repérage hydrogéologique préalable, à partir de sondages connus, ou éventuellement à partir de sondages à réaliser avec carottage au delà de 10 mètres.
7. L'avis du Service de la Restauration des Terrains en Montagne sera requis pour toute demande située à moins de 30 mètres des berges de la Pique.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC.1 ci-dessus.
2. Les divers modes d'utilisation du sol à l'exception des aires permanentes de stationnement ouvertes au public et des aires de jeux.
3. L'ouverture des carrières.
4. Les terrains de camping et cavaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs dans les Secteurs UCa et UCb.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1 - Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée à laquelle il a accès.
- 1.2 - Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation.
- 1.3 - Dans certains cas, pour des motifs de sécurité, l'Autorité qui délivre le permis de construire peut accepter ou même imposer deux accès, éventuellement à sens unique.

De même lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, les accès peuvent être interdits sur une ou plusieurs de ces voies notamment le CD.27 et le CD.618.

2 - Voirie existante :

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 application de l'Article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et passages doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

3 - Voirie nouvelle :

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées commune est soumise aux conditions suivantes:

3.1. - Voie en impasse :

* 6 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations.

* 8 mètres de plateforme dont 6 mètres de chaussée lorsque le nombre d'habitations individuelles est supérieur à 6.

3.2. - Autres voies :

* 8 mètres de plateforme dont 6 mètres de chaussée

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 - Réseaux Electriques et Téléphoniques :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications des lotissements ou ensembles d'habitations comportant création de voies nouvelles devront être aménagés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible une parcelle devra avoir une superficie minimum de 500 m².

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

- 1 - En bordure de toutes les voies départementales toutes les constructions devront être implantées à une distance minimum de la limite d'emprise légale de 6 mètres.
- 2 - En bordure des voies communales ou privées les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum de la limite d'emprise.
- 3 - Des implantations autres que celles prévues au § ci-dessus, sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'opération ;
- 3 - Dans le cas de construction de bande, la longueur maximum des constructions jointives est limitée à 50 mètres en façade, et à 20 mètres en limite séparative.
- 4 - Des implantations autres sont possibles :
 - a) - Lorsque la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière ;
 - b) - Pour les implantations de transformateur de renforcement des réseaux de distribution d'électricité, d'autocommutateurs des P.T.T. et d'ouvrages publics d'infrastructure.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière en Secteur UCa et 10 % en Secteurs UCb et UCc.
- 2 - Les constructions à usage scolaire ou hospitalier et les équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle d'emprise.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR

La hauteur sous sablière des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Aspect extérieur :

1.1 - Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

1.2 - Couvertures :

La toiture sera à deux pentes. Le faitage parallèle au plus grand côté du bâtiment. La pente sera d'environ 100 % (45°). Les couvertures doivent être en ardoise ou matériaux imitation ardoise avec pureaux horizontaux. L'usage de la tôle ondulée est interdit.

Pour les garages et annexes à l'habitat une pente minimum de 60 % est autorisée.

1.3 - Parements extérieurs :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Couleurs : La pierre apparente doit être pour l'ensemble de la construction de même origine. Les enduits doivent être de ton sable beige, les produits de coloration doivent être incorporés à la masse.

Les joints doivent être exécutés avec un mortier de ton beige.

2 - Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées soit par des murs de pierre sèche ou enduits, soit par des grilles ou grillages sur poteaux de bois de préférence.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 mètre.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Cet article concerne :

- * Les constructions nouvelles ;
- * Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre.

Le stationnement des véhicules est défini par fonctions :

a) - Constructions individuelles :

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

b) - Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre.

c) - Equipements hôteliers et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il doit être créé des aménagements et des plantations d'accompagnement dans les espaces publics.

3 - Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à comme suit dans le Secteur UCA :

- * C.O.S. par parcelle : 0,40
- * C.O.S. global lotissements : 0,30
- * C.O.S. global ensemble d'habitations : 0,35

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

Dans le Secteur UCc, le C.O.S. sera de 0,10 par parcelle constructible.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N E A N T

COMMUNE DE SAINT MAMET

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION

REGLEMENT

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

1 - Aspect extérieur

1.1 - Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

1.2 - **Couvertures** : La toiture sera à deux pentes.

- **Formes** : Le faîtage sera en général parallèle au plus grand côté du bâtiment. La pente sera environ de 100 % (45°). Cette règle ne s'applique pas aux modifications et extensions des bâtiments existants. Pour les garages et annexes une pente minimum de 60 % sera autorisée.
- **Matériaux** : Les couvertures doivent être en ardoise ou matériaux imitation ardoise avec pureaux horizontaux. La tôle ondulée est interdite.

1.3 - **Parements extérieurs** :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit. Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres et faux pans de bois.
- **Couleurs** : la pierre apparente doit être pour l'ensemble de la construction de même origine. Les enduits doivent être de ton sable beige, les produits de coloration doivent être incorporés à la masse. Les joints doivent être exécutés avec un mortier de ton sable beige.

2- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par des murs en pierres sèches ou enduits, soit par des grilles ou grillages montés sur des poteaux de bois ou fer. Tout élément de béton étant interdit. Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UC II - ASPECT EXTERIEUR

1 - Aspect extérieur.

1.1 - Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

1.2 - Couvertures :

- La toiture sera à deux pentes. Le faitage parallèle au plus grand côté du bâtiment. La pente sera d'environ 100 % (45°). Cette règle ne s'applique pas aux modifications et extensions des bâtiments existants. Les couvertures doivent être en ardoise ou matériaux imitation ardoise avec pureaux horizontaux. L'usage de la tôle ondulée est interdit.
- Pour les garages et annexes à l'habitat une pente minimum de 60 % est autorisée.

1.3 - Parements extérieurs :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit. Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- **Couleurs** : la pierre apparente doit être pour l'ensemble de la construction de même origine. Les enduits doivent être de ton sable beige, les produits de coloration doivent être incorporés à la masse. Les joints doivent être exécutés avec un mortier de ton beige.

2 - Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées soit par des murs de pierre sèche ou enduits, soit par des grilles ou grillages sur poteaux de bois de préférence.
- La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 mètre.