

CHAPITRE II - ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation aérée d'habitat et de services où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.

Cette zone comprend les secteurs :

- *UCa où les parcelles ne sont pas desservies par le réseau public d'assainissement des eaux usées.*
- *UCb de plus faible densité*
- *UCr concerné par les risques d'inondation du Gardon, dans lequel, outre les règles de constructibilité particulière à la zone, les prescriptions du secteur 2 du Plan de Prévention des Risques, approuvé le 2-02-1998 et joint en annexe au présent P.O.S., seront impérativement suivies.*

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementée », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement

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

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dans les secteurs UC, UCa et UCb :

. Les constructions à usage :

- d'habitation (et leurs annexes) ,
- hôtelier et de restauration,
- de commerce, d'artisanat, de bureau,
- d'équipement public,
- de services (clinique, maison de retraite, etc...)
- d'activités compatibles avec la vie urbaine
- agricole (excepté les élevages).

réalisées individuellement ou, dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

- Les aires de stationnement ouvertes au public (Installations et travaux divers suivants visés à l'article R 422.2 du code de l'urbanisme)

Dans le secteur Ucr: les aménagements et les constructions sont soumises aux prescriptions spéciales correspondant au secteur R2 du Plan de Prévention des Risques du Gardon Aval approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 1998 et annexé en servitude à la première révision du P.O.S..

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article UC1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci existe ou dans un délai de 2 ans à compter de sa réalisation.

Dans le secteur Uca le traitement et l'évacuation des eaux usées pourront être autorisés par des dispositifs individuels conformes à la législation en vigueur, sous réserve du respect des conditions énoncées à l'article UC 5.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

La superficie minimales des terrains destinés à recevoir une construction ne sera pas inférieure à :

- 600 m² dans le secteur UC
- 1200 m² dans le secteur Uca
- 2500 m² dans le secteur Ucb

Cette superficie minimale n'est pas exigée en cas d'aménagement de bâtiments existants à la de de publication du P.O.S.

Elle n'est pas non plus exigée en cas d'aménagement ou d'extension ou de reconstruction à l'identique dans un délai de 2 ans après sinistre d'une construction existante à la date d'approbation de la présente révision.

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

Sauf indications contraires mentionnés aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **4 mètres** de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à **6 mètres** de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites lorsque l'extension ne peut être réalisée différemment en raison de contraintes techniques ou de la configuration du terrain.
- aux voies de desserte internes des opérations d'ensemble.

Dans tous les cas :

En bordure de la RD 112, les constructions et les murs de clôtures édifiés sur des terrains dominant la route de plus de **1.80 m.** seront implantées à une distance minimales de **20 mètres** par rapport à l'axe de la R.D..

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** (H/2 - min. 3.00 m).

Toutefois les bâtiments n'excédant pas 4,50 mètres de hauteur totale pourront être édifiées en limite séparative.

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

Les constructions situées sur une même propriété peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel n'excédera pas 7 mètres à l'égout des toitures et à 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être admis pour les annexes fonctionnelles telles que la machinerie d'ascenseur, cheminées, antennes, etc...

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

Afin de diminuer leur impact visuel, les antennes paraboliques, situées en façade et quelles que soient leur dimension, devront être peintes de la même couleur que la façade sur laquelle elles sont apposées.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les demandes d'opérations d'ensemble devront figurer les aménagements paysagers.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone est fixé à :

- 0.30 dans le secteur UC
- 0.15 dans le secteur UCa.
- 0.08 dans le secteur UCb

Ne sont pas soumis à la règle de densité:

- les bâtiments destinés à des équipements publics (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitaliers ...), pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.
- les bâtiments à aménager dans le volume déjà existant à la date de publication du P.O.S.

ARTICLE UC 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non autorisé.