

TABLEAU SHOB SHON

S Surfaces hors oeuvres brutes	Surfaces à déduire			S' = S - (a+b+c)	0.95 S'
	a Combles et sous sols non aménagables	b Toitures- terrasses Balcons, loggias et surfaces non closes au rez de chaussée	c Stationnement des véhicules dans la construction		

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U52 – TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	SESSION 2008
Sujet GTTFE	Durée : 3 heures	Coefficient 3
		Page 13 /16

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone, située à PORTICCIO, regroupe l'ensemble des zones urbanisées ces vingt dernières années comprenant des lotissements et terrains avoisinants présentant des parcelles de petites tailles. L'ensemble de cette zone est pour sa plus grande part déjà urbanisée. C'est une zone d'habitat individuel essentiellement. On a délimité trois secteurs :

Le secteur UDa

Le secteur UDb. Ce secteur présente actuellement des risques d'inondabilité.

Le secteur UDc

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

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les travaux d'amélioration des constructions existantes.
- Les équipements collectifs et sportifs
- Les constructions à usage d'habitation, les lotissements ou groupes de constructions à usage d'habitation
- Les garages attenants à la construction
- En secteur UDb, à titre conservatoire, il n'est autorisée aucune construction
- En secteur UDc : les équipements collectifs à vocation sportive, éducative et sociale, les lotissements d'habitations et les constructions individuelles à usage d'habitation avec leurs dépendances

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tout mode d'occupations et d'utilisation des sols, mentionnés à l'article 1, notamment : les installations soumises à autorisation,
L'ouverture des carrières,
Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à l'acte de construire
Les garages et caravanes isolés
En secteur UDc : les immeubles collectifs d'habitation ou hébergement hôtelier ou touristique.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Pour être constructible, 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 par application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupations des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U52 – TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	SESSION 2008
Sujet GTTFE	Durée : 3 heures	Coefficient 3
		Page 14 /16

2 – Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture de voirie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement aux voies publiques peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Pour les ensembles de constructions, il doit être réalisé un seul point de raccordement au réseau communal.

3 – Electricité et Télécommunications

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, autant que faire se peut en souterrain.

Pour les lotissements et ensembles de constructions, les réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, un terrain disposera d'une superficie d'au moins 1500 m². En secteur UD_a, ce seuil est ramené à 800m².

Pour les parcelles issues de divisions organisées lors d'anciens lotissements devenus caducs, la superficie minimum pourra être inférieure au seuil imposé. Des adaptations mineures seront possibles dans ce cas uniquement, sans possibilité de divisions.

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7m de l'axe des voies.

Le long des CD n°55 et 556, les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 10m de l'axe des voies.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance D au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne pouvant être inférieure à 4.00m

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8.00m

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

Néant

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U52 – TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	SESSION 2008
Sujet GTTFE	Durée : 3 heures	Coefficient 3
		Page 15 /16

ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 7.00m en tout point du terrain naturel, ceci pour tenir compte de la déclivité des sols.

Dans le secteur UDc, la hauteur des équipements collectifs autorisés est portée à 9m en tout point du terrain naturel.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions, leur volume et leur teinte seront tels qu'ils s'intègrent dans le bâti existant. Les toitures seront en tuiles.

CLOTURES

Les clôtures seront édifiées avec ou sans mur bahut et doublées d'une haie vive.

SONT INTERDITS

Les garages isolés. Seuls sont autorisés les garages attenants à l'habitation.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins de constructions et d'installations, il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement par logement,

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, une place par 30m² de SHOB ;

ARTICLE UD13

1 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – Obligations de planter :

- Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 6000m², 15% du terrain doit être traité en espace vert d'un seul tenant commun à tous les lots et planté.
- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements devront être plantées d'arbres de haute tige.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.12.

En secteur UDa : le COS est fixé à 0.15.

En secteur UDb : sans objet

En secteur UDc : le COS est fixé à 0.12.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U52 – TRAVAUX FONCIERS ET D'EXPERTISE	SESSION 2008
Sujet GTTFE	Durée : 3 heures	Coefficient 3
		Page 16 /16