



**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**TITRE I I I**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD :**

**CARACTERE DE LA ZONE :**

Zone périphérique urbaine de faible densité, avec une prédominance d'habitat individuel.

Elle comprend des secteurs Uda, UDb et UDc où la hauteur des constructions pourra s'élever à 5.50 mètres, en limite séparative.

Dans un de ces secteurs, le secteur UDb, les opérations d'ensemble (lotissements et groupe d'habitations) sont interdites et les constructions d'habitations doivent faire l'objet d'une isolation phonique.

Dans le secteur UDc, lorsqu'il y a création de lotissements, la surface de chaque lot doit être de 800 m<sup>2</sup>.

Elle comprend également un secteur UDb<sub>a</sub>, où les constructions doivent faire l'objet d'isolation phonique.

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1 – Peuvent notamment être autorisées, les constructions à usage :

- d'habitation
- d'hôtellerie
- de commerce et d'artisanat
- d'équipements collectifs
- de bureaux ou de services

2 – Peuvent aussi être autorisées sous certaines conditions :

- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.



## COMMUNE DE CAMARET-SUR-AYGUES - 84

### **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

- la création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère.
- Les entrepôts commerciaux et les constructions à usage agricole à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatible avec son caractère.
- Les installations techniques d'utilité publique ou générale.

Dans le secteur UDBa et UDB, les constructions autorisées devront faire l'objet d'isolation phonique.

### **ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules définies à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les affouillements et les exhaussements de sols.

Dans le secteur UDB, les opérations d'ensemble (lotissements et groupe d'habitations) sont interdites.

### **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Ces voies devront avoir une largeur minimale de :

- 4 m pour la desserte d'une ou deux maisons, à condition que la voie n'excède pas 50 m de longueur et aboutisse à une placette de retournement,
- 5 m pour la desserte de plus de deux maisons.

### **ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 – Eau

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



**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

2 – Assainissement

a/ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

b/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

**ARTICLE UD 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains, pour être constructibles, ou des lots dans les lotissements doit être de 500 m<sup>2</sup> (sauf lotissements autorisés avant publication du Plan d'Occupation des Sols).

Dans le secteur UDb, la surface minimale des terrains sera de 1 000 m<sup>2</sup> pour pouvoir être constructible.

Dans le secteur UDC, la surface minimale des lots dans les lotissements doit être de 800 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des CD N°23, 43, 93 et 975, et de 7 m de l'axe des voies communales.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

**ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette différence ne pouvant jamais être inférieure à 4.

Cette disposition ne concerne pas les installations d'utilité publique ou générale.



**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être portée à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - HAUTEUR RELATIVE

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifée en angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents n'excède pas 15 mètres, la hauteur de la construction édifée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau plus élevé.

Cette disposition ne concerne pas les installations d'utilité publique ou générale.



## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### 2 – HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage.

Toutefois, en limite séparative, la hauteur à l'égout ne pourra excéder 3.50 m.

Dans les secteurs UDa, UDb, UDbA et UDc en limite séparative, la hauteur maximale pourra être portée à 5.50 m.

En ce qui concerne les installations d'utilité publique ou générale, la hauteur du point le plus haut pourra atteindre 20 mètres.

### **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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 UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

#### Logement :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de plancher ;
- deux places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

#### Opération d'urbanisme :

Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

#### Commerce – artisanat de moins de 2 000 m<sup>2</sup> hors œuvre (S.H.O.) :

Une place par 15 m<sup>2</sup> de S.H.O.

#### Commerce de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de S.H.O. :

Une place pour 25 m<sup>2</sup>.



## COMMUNE DE CAMARET-SUR-AYGUES - 84

### **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

#### Hôtels et restaurants :

Une place par chambre ou pour 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants).

#### Etablissements industriels :

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).

#### Ateliers-Dépôts :

10% de la S.H.O.N

#### Etablissements recevant du public :

Une place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte-tenu de la nature, de la situation, de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

### **ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être plantés et entretenus ;

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.

Les plantations existantes seront maintenues.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UD est égal à 0,30.

Dans la zone UDb, le coefficient d'occupation des sols applicable est égal à 0.15.

### **ARTICLE UD 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.