



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA :

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre aggloméré du village.

Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

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

- d'habitation
- hôtelier
- 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.
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 300m².
- Les entrepôts commerciaux et des constructions à usages agricoles à condition d'être nécessaires à l'activité commerciale ou agricole existante dans la zone.

Dans la zone UA, la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les affouillements et les exhaussements de sols.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- La création de commerces dont la surface de vente serait supérieure à 300 m², dont la réalisation pourrait nuire à la préservation du caractère du centre ville.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 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).

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

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

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 collectif. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – téléphone

La livraison et l'alimentation en énergie électrique ainsi que les branchements et raccordements téléphoniques aussi bien privés que publics, seront réalisés en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un ilot à remodeler.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.

Au-delà de la profondeur des constructions en ordre continu, peuvent être édifiées :

a/ des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres par rapport au niveau du sol naturel du fonds servant. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30m² de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

b/ des constructions principales élevées dans le plafond de l'ilot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

2 – Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées, lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

La superficie des cours visée au paragraphe 1.a. pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

ARTICLE UA 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 UA 9 : EMPRISE DU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR ABSOLUE

- 1 – Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.
- 2 – Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 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 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Logement :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher ;
- deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

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.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 – Les plantations libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés ;
- 2 – Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.
- 3 – Les plantations existantes seront maintenues.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UA 3 à UA 13 précités.

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



COMMUNE DE CAMARET-SUR-AYGUES - 84

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS