

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2.1 – ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, services, équipements...) et aux activités artisanales non nuisantes.

Cette zone correspond au bourg et au hameau de Combes. Les bâtiments sont anciens et le plus souvent construits en ordre continu le long des voies.

ARTICLE UA 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - artisanal supérieures à 150 m² d'emprise au sol*,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial* non lié à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- les installations classées nouvelles, soumises à déclaration ou à autorisation, en application de la loi 76 - 663 du 19 juillet 1976,
- les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement isolé des caravanes,
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- les équipements producteurs d'énergie de type éolienne,
- les antennes de radiocommunication soumises à déclaration de travaux,
- l'ouverture de carrières.

De manière générale, ne sont pas admis, les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec l'affectation dominante d'habitat.

ARTICLE UA 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article 1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone UA que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après.

Les extensions mesurées des constructions à usage agricole sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve :

- que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone,
- qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement naturel et bâti,
- dans le cas d'aménagement* ou d'extension* que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résultent de leur présence.

ARTICLE UA 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UA 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés ou sur façade en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Règle générale :

A défaut d'indication contraire sur le plan de zonage, l'implantation doit être en limite de voie.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque l'implantation des constructions existantes
- pour les constructions d'équipements publics et/ou à vocation d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiment existant et les constructions à usages d'annexes et de stationnement.

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

Les constructions devront être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales de préférence en s'accolant au bâtiment existant.

Par rapport aux autres limites (y compris l'autre limite latérale s'il y a lieu) la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage collectif.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE UA 9 • EMPRISE AU SOL*

Sans objet.

ARTICLE UA 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Une hauteur différente pourra être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage collectif*.

ARTICLE UA 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE UA 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisés :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement ou de garage par logement
- Pour les changements de destination ou d'affectation à usage d'habitation ou pour les réhabilitations, il n'est pas exigé de places de stationnement ou de garage

ARTICLE UA 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UA 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.