

**ZONE UA**

La zone **UA<sub>z</sub>** est une zone à forte densité d'habitat, de services et de commerces, caractérisée par une construction en ordre continu et sur l'alignement des voies, soumise à des prescriptions de *protection du patrimoine architectural et urbain*.

Elle correspond à la "*ville ancienne*" et comprend :

- le secteur **UA<sub>za</sub>** : à hauteur de construction réduite .

En outre, cette zone ou ce secteur appartiennent aux zones suivantes du *Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) de BARCELONNETTE* en vigueur :

- **B0** : *séismes* ;
- **B5** : *séismes et inondations (risque faible)* ;
- **B6** : *séismes et inondations (risque moyen)* .

Par conséquent, les constructeurs et les aménageurs devront prendre en compte l'existence de ces risques naturels, et pour cela se reporter aux prescriptions correspondantes du *P.P.R.* en vigueur annexé au présent dossier de P.O.S. .

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 15 ci- dessous.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS DU SOL ADMISES**

Pourront être autorisées, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 2 ci-dessous, notamment:

**a** - les constructions à usage d'habitation;

**b** - les constructions et installations (classées soumises à déclaration, ou non classées) complémentaires à l'habitat, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, notamment, celles à usage d'activités de services, de commerces ou d'artisanat.

**c** - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées;

**d** - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place ;
- que l'opération ne donne pas lieu à changement de destination ou, dans le cas contraire, que la nouvelle destination soit conforme à la vocation de la zone ou du secteur;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques notamment des risques naturels recensés au *Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.)* en vigueur;
- qu'après agrandissement, la surface hors oeuvre nette n'excède pas plus du double de celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.O.S.

e - la reconstruction des bâtiments autres que ceux dont la création est admise, ayant été détruits par un sinistre quelconque, à condition :

- que, lorsque le sinistre est la conséquence d'un risque naturel, ce risque soit pris en compte, par des prescriptions adaptées, dans le projet de reconstruction;
- que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre;
- que la reconstruction ne donne pas lieu à un changement de destination du bâtiment existant à la date du sinistre;
- que l'opération ne donne pas lieu à une augmentation de surface hors oeuvre brute;
- que la reconstruction ait lieu dans un volume et sur une emprise sensiblement identiques au bâtiment existant à la date du sinistre ou que les modifications apportées conduisent à une amélioration de la conformité du bâtiment avec le règlement de la zone.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits:

- a - les constructions et installations engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat;
- b - les constructions et installations à usage d'activités industrielles ou agricoles;
- c - les installations classées soumises à autorisation;
- d - les campings, les caravanages et le stationnement isolé des caravanes;
- e - les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs;
- f - les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme;
- g - les affouillements et exhaussements du sol, visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme;
- h - l'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **a - accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **b - voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les caractéristiques de la voirie existante sont fixées sur les plans de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles.

#### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **a - eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### **b - eaux usées**

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

##### **c - eaux pluviales**

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

Le raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies. Toutefois, dans le cas où les constructions attenantes sont implantées en retrait de l'alignement des voies, l'implantation pourra être imposée en continuité de la façade la plus proche de celui-ci.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes:

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit
  - sur la limite séparative;
  - à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 0,50 mètre;

- pour les autres constructions:

**a - implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :**

Les constructions devront être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Toutefois, pour les parcelles de plus de 10 mètres de largeur en façade sur rue, l'implantation sur une seule limite séparative latérale pourra être admise ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à 3 mètres.

**b - implantation par rapport aux limites de fond de propriété :**

Les constructions devront être implantées, soit:

- sur la limite séparative;
- à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à:

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ne créant pas de surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.): 4 mètres;
- pour les autres constructions, la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, ne pourra excéder:

- dans le secteur UA<sub>za</sub> : 12 mètres ;
- dans le reste de la zone UA<sub>z</sub> : 15 mètres.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE**

Se référer aux prescriptions architecturales précisées à l'article 6, titre I du présent règlement.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

Il devra être réalisé au minimum , une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié.

Dans le cas où les places de stationnement nécessaires ne peuvent être réalisées sur la parcelle pour des raisons techniques ou architecturales, celles-ci devront être situées dans un rayon de moins de 300 mètres.

A défaut, une participation à la construction de parcs publics de stationnement pourra être demandée conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées, ainsi que les aires de stationnement à l'air libre, à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.